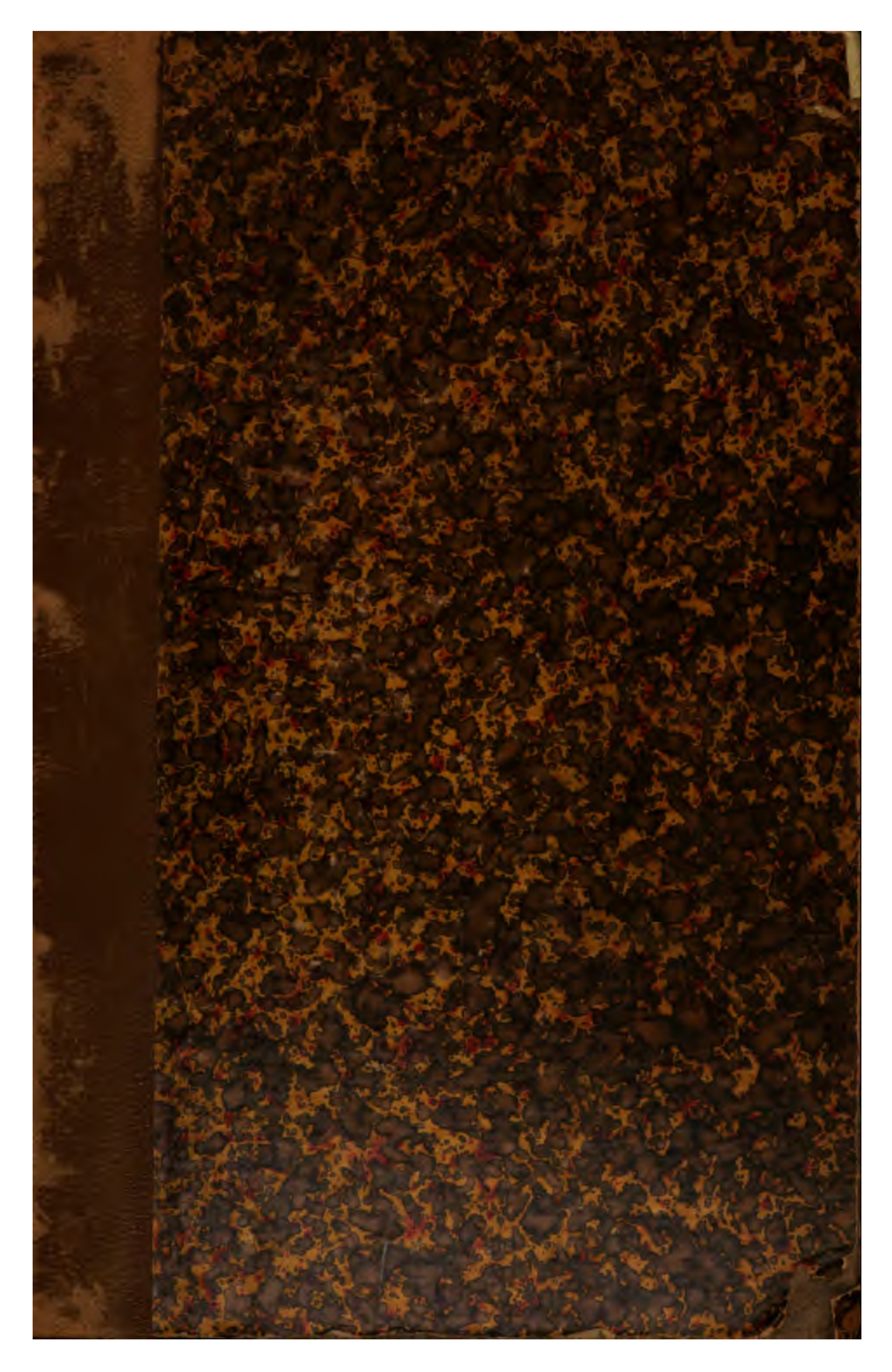


DES

HABITATIONS A BON MARCHÉ

— LÉGISLATION —

PAR

M. ANTONY ROULLIET

AVOCAT, LAURÉAT DE L'INSTITUT
MEMBRE ET SECRÉTAIRE DU COMITÉ D'ORGANISATION
DU CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS
A BON MARCHÉ

PARIS

GUILLAUMIN ET Cie, ÉDITEURS

14, RUE DE RICHELIEU, 14

1889

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

— LÉGISLATION —

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

— LÉGISLATION —

PAR

M. ANTONY ROULLIET

AVOCAT, LAURÉAT DE L'INSTITUT
MEMBRE ET SECRÉTAIRE DU COMITÉ D'ORGANISATION
DU CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS
A BON MARCHÉ

PARIS
GUILLAUMIN ET Cie, ÉDITEURS
14, RUE DE RICHELIEU, 14

1889

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

— LÉGISLATION —

La législation en ce qui concerne les *habitations à bon marché* peut être étudiée sous des aspects fort divers ; la pratique, plus encore que la théorie, démontre que cet examen doit porter séparément sur les habitations à construire, sur les habitations construites et, enfin, sur l'ensemble de la question prise au point de vue général.

Nous étudierons donc, successivement :

1° *La législation en ce qui concerne les habitations à construire ;*

2° *La législation en ce qui concerne les habitations construites ;*

3° *La législation en ce qui concerne les habitations considérées dans leur ensemble.*

I

Le « foyer » c'est là un mot bien simple, mais qui porte en lui un mystérieux attrait; c'est à créer ce foyer qu'il faut tendre, car, avec lui, accourent en foule toutes les bonnes inspirations, tous les sentiments élevés, toutes les généreuses aspirations.

En haut, comme en bas, la famille est le grand conseiller du bien; en haut, comme en bas, c'est elle qui, avec la patrie et le travail, constituent cette trilogie des grands devoirs de l'homme (1).

A côté de l'initiative privée, qui reste le meilleur et le plus actif agent en toute matière sociale, il y a lieu de voir ce qui est directement du domaine de la législation ou, comme on dit souvent, du rôle de l'Etat.

La FRANCE ne possède pas dans son arsenal législatif, de texte ayant pour objet de faciliter la construction des habitations à bon marché; on a soutenu qu'elle en possédait tendant à un but contraire.

On a reproché, en effet, à la loi du 13 avril 1850 d'avoir été l'une des causes qui ont empêché les entrepreneurs de construire des maisons à bas prix.

(1) Mémoire présenté à l'Académie des sciences morales et politiques par M. Antony Roulliet. — Concours Bordin, 1888, médaille de 500 francs.

S'il en est ainsi, on ne saurait tout à fait le regretter, car ces habitations n'eussent pas été vraisemblablement des maisons convenables.

Sans doute il y a, ici comme en tout, une question de mesure et la recherche de la salubrité ne doit pas être poursuivie sans quelques ménagements.

La législation doit avoir pour premier but le bien-être de tous, mais n'oublions pas qu'à côté des larges et belles rues que l'on voit, il y a, sans sortir de ce Paris où nous sommes, beaucoup de rues étroites et laides que peu de gens voient.

Il n'est pas douteux que la loi de 1850 a été — et c'est un des reproches qui lui sont adressés — la cause première, soit à Paris, soit dans certaines grandes villes, de la disparition de quartiers plus spécialement occupés par les classes peu aisées.

Est-ce à regretter? Nous ne saurions déplorer une pareille influence; car un résultat profitable à l'intérêt général peut primer un inconvénient particulier.

Ce qu'il faut reconnaître, et ici nous ne sommes qu'un écho fidèle, c'est qu'il a été construit bien des maisons neuves qui sont devenues elles-mêmes des foyers d'infection, car elles renfermaient des « logements étroitement divisés et avaricieusement bâtis avec des matériaux faciles à l'infection (1) ».

Les décrets des 22 janvier et 27 mars 1852, qui étaient la mise en pratique d'une généreuse pensée, n'ont pas eu les conséquences que l'on en espérait; ce n'était point d'ailleurs une législation dont les générations futures devaient profiter.

Cette lacune dans la législation française, au moins en ce qui est des questions d'hygiène — nous devrions dire de salubrité, car l'expression est plus exacte — est, sans doute, à la veille d'être comblée. Le projet déposé le 13 janvier 1887, sur le bureau de la Chambre des députés, projet dont nous aurons à reparler plus longuement par la suite, porte que le plan de toute maison à construire devra être soumis à l'inspecteur d'hygiène, ainsi que cela se pratique en Belgique, en Angleterre, en Italie, en Autriche, en Hongrie, dans certains Etats de l'Amérique du Nord, etc.

(1) M. Emile Trélat.

Ce sont les articles 9, 10 et 11 du titre II du projet qui visent spécialement les constructions nouvelles; car, actuellement, personne n'est chargé de surveiller l'édification des habitations, et des causes fréquentes d'insalubrité se rencontrent même dans les maisons riches.

Quand nous disons qu'il n'existe aucun examen préalable, nous parlons de l'ensemble de la France, car, à Paris, aux termes de l'article 4 du décret du 26 mars 1852, tout constructeur de maison doit adresser à l'administration un plan et des coupes cotées des constructions qu'il projette et se soumettre aux prescriptions qui lui sont faites dans l'intérêt de la sûreté publique et de la salubrité.

Nous ne voulons pas non plus paraître oublier la sage ordonnance rendue, pour Paris, par M. le Préfet de police, à la date du 7 mai 1878; mais c'est là un texte qui ne vise que l'agglomération ressortissant à la préfecture de police et qui ne concerne que la salubrité des logements loués en garni.

De ce côté donc, la législation française pourrait paraître présenter une lacune, si l'on admet que le rôle de la loi en matière de construction *d'habitations à bon marché* est de demander à l'Etat, aux municipalités, en un mot aux représentants légaux des intérêts particuliers de se substituer à eux et de faire ce qu'ils ne croient pas pouvoir faire?

En ce qui est de l'Etat proprement dit, on a pensé que son rôle pourrait être relativement considérable; parlant de « l'Etat patron » et ayant en vue une population laborieuse, mais relativement restreinte quant à son nombre, population qui, d'ailleurs, dépend directement de l'Etat, on a dit que, comme la Prusse, la France (1) pourrait, de par la *législation*, faire beaucoup au point de vue du logement.

Nous ne saurions entrer dans cette voie, car la pente est glissante et nous ne sommes pas de ceux qui vont jusqu'à « l'Etat-Providence, » comme parlait de Tocqueville (2), chacun l'invoquant alors dans son intérêt particulier.

(1) *La question des habitations ouvrières*, par M. E. Cheysson, page 41.
(2) *L'ancien Régime et la Révolution.*

Imitons nos voisins en ce qu'ils ont de bon ; puisons nos forces dans l'esprit d'association, dans le sentiment du devoir à remplir ; demandons à la *législation* ce qu'elle peut donner, ne lui demandons pas tout.

Quelques pas, encore assez timides, ont été faits dans cette direction ; mais notre conviction d'un devoir social à remplir ne doit pas nous aveugler au point d'aller plus avant.

Par exemple. ce qu'il faut approuver, ce sont ces garanties d'intérêts, lorsqu'elles sont limitées et lorsqu'elles s'appliquent comme on le propose, à ces *hôtels de marins* à installer dans les grands ports.

Il y a là des besoins réels, mais restreints quant à leur nombre, et la France en demandant à la loi d'intervenir en vue d'améliorer le sort des marins de commerce veut (1) elle aussi avoir, comme aux Pays-Bas, ses *zeermanhuis* ou, comme en Angleterre, ses *sailor's home*.

Ainsi limitée, l'intervention de l'Etat ne saurait qu'être approuvée ; quant au rôle de la représentation communale, il peut être plus considérable et, de ce côté, la *législation* n'a point, sans doute, dit son dernier mot.

C'est conformément à la loi que des garanties d'intérêts ont été consenties par les villes, comme à Lille où, dès 1865, le conseil municipal assurait à une Société immobilière, pour une durée de cinquante ans, une garantie de 5 0/0 d'intérêt pour un capital de deux millions.

L'écho du rayon de la rue des Etaques s'était fait entendre.

Plus récemment (2) Le Havre a aussi provoqué, « sous certaines garanties de la ville », la création de logements destinés aux ouvriers et le Conseil municipal de la grande et belle cité havraise a assuré un intérêt de 4 fr. 50 c. 0/0 pendant une période de trente années à une Société immobilière.

On sait également que des villes, comme Amiens, ont pris l'engagement de verser une somme déterminée par habitation cons-

(1) M. Félix Faure, député, a proposé une loi ayant pour objet d'aider l'initiative privée pour la création d'hôtels de marins. (Séance de la Chambre des députés du 19 mars 1887.)

(2) Séance du Conseil municipal du 13 octobre 1886.

truite et habitée; en intervenant ainsi, les municipalités font une œuvre sage et éminemment louable. La loi le leur permet et elle fait bien, elle les autorise même, comme cela a eu lieu, dès 1853, à Saint-Quentin, à céder gratuitement des terrains à des ouvriers pour construire de petites maisons.

Nous atteignons ici les limites extrêmes de l'intervention légale, si même nous ne les dépassons pas!

Faut-il faire plus et peut-on demander à la loi d'agir plus activement?

Une chaleureuse improvisation peut aller — comme cela a eu lieu — jusqu'à dire que chaque citoyen français sera possesseur de sa maison; la froide raison ne saurait tenir un pareil langage.

Allouer 2,000,000 de francs, comme on l'a proposé dans la séance de la Chambre des députés du 19 mars 1883, pour secourir une population sans travail est une action méritoire, mais promettre, la loi à la main, que chacun peut avoir sa maison, c'est se bercer d'une espérance chimérique.

Nous n'avons pas à examiner ici les divers projets qui furent étudiés à cette époque,en vue de construire des habitations à bon marché; mais si cette étude est en dehors de notre mission, elle y rentre par la question des annuités que la ville de Paris devait garantir; il s'agissait en effet dans le projet préparé par MM. les ministres des finances et de l'intérieur, avec le concours du Crédit foncier de France, d'une garantie correspondant à un capital de cinquante millions de francs prêté par ce grand établissement financier pour la construction de maisons de rapport dont la moitié de la surface habitable devait être « consacrée à de petits logements d'un loyer de 150 à 300 francs ».

Ce même projet portait que la ville de Paris, comme les autres communes, devait dispenser les entrepreneurs des taxes d'octroi, de voirie, d'égouts, de trottoirs, de canalisation, de balayage, etc., etc., et même réduire le prix du gaz et celui des concessions d'eau.

Faut-il approuver sans réticence de pareils projets? Aucune réserve n'est-elle à faire dans cette voie? La loi doit-elle aller jusque-là?

La négative n'est pas douteuse, car l'Etat pas plus que les villes

ne doit se faire le concurrent de l'industrie privée ; son devoir est de ne pas causer de préjudices à la propriété immobilière, et la classe si intéressante qui recherche une habitation à bon marché serait la première à ressentir bientôt les funestes conséquences d'un bienfait plus apparent que réel.

La loi ici perd ses droits ; l'événement l'a prouvé, rien n'a été fait ; ajoutons que rien ne pouvait être fait (1).

L'exemple de ce qui se passe hors de France ne saurait que confirmer dans cette pensée, et l'ANGLETERRE elle-même qui est dotée d'une législation extrêmement importante sur la matière n'a substitué, si ce n'est en cas d'insalubrité manifeste, ni l'Etat, ni les villes à l'initiative privée et surtout au grand et bienfaisant principe de l'association dont nous aurons bientôt à nous occuper, au moins en ce qui est de l'action que la législation peut exercer sur lui.

Au point de vue de la construction d'*habitations à bon marché* par les autorités locales, nous devons citer *l'act* du 29 juin 1875, dont nous aurons à parler en examinant la législation concernant les *habitations construites* (2) ; cet *act* permet aux autorités locales anglaises de construire elles-mêmes sur le terrain où se trouvaient des immeubles insalubres expropriés, ou de louer les terrains en obligeant le locataire à construire des maisons à bon marché. Ces mêmes autorités locales peuvent contracter des emprunts pour satisfaire à l'exécution de *l'act* en question.

A l'origine, cette loi ne s'appliquait qu'aux villes de plus de 25,000 habitants et elle n'était d'ailleurs que facultative ; un *act* de 1885 l'a rendue applicable à la ville de Londres (3).

M. Jules Simon l'a dit (4), avec l'autorité qui lui appartient, l'*act* de 1875 a ouvert une « carrière à l'activité individuelle », tout en donnant aux autorités locales une action prépondérante dans cette voie de la construction des habitations à bon marché,

(1) Voir un intéressant article de M. Fougerousse dans l'*Economiste français* du 20 mars 1886, page 350.

(2) Voir : ANNEXE GRANDE-BRETAGNE, n° 15.

(3) Voir : ANNEXES : GRANDE-BRETAGNE, n° 9.

(4) *Le Travail*, p. 248.

mais en stipulant que ces constructions devraient être soumises à l'inspection du bureau général de santé.

Cette action a été encore élargie par un *act* du 15 août 1879 qui a permis aux autorités locales, non seulement de construire de nouveaux groupes d'habitation, mais de démolir les anciennes maisons ou de les assainir en élargissant les cours et les allées ou en modifiant les distributions intérieures.

Cette même loi de 1879 a donné à ces mêmes autorités le droit de passer des marchés pour la fourniture de l'eau et du gaz aux maisons ouvrières et pour la construction et l'aménagement de ces habitations.

Tel était le champ d'activité de la législation anglaise lorsque, le 12 février 1884, sur la proposition de lord Salisbury, et après l'intervention si autorisée de S. A. R. le prince de Galles, une haute commission fut créée sous la présidence de sir Charles Dilke (1).

Du 11 mars au 18 août 1884, la question du logement des classes ouvrières a été étudiée sous tous ses aspects; c'est de cette laborieuse enquête qu'est née la loi de 1885, qui modifie les *acts* de 1868 et de 1882 et qui les a étendus à tous les districts urbains sans égard au chiffre de la population.

Une fondation spéciale a été créée (2) et le *lodging house* comprend, de par la loi, aussi bien le *cottage* que la maison isolée à un ou plusieurs logements.

De plus — et c'est encore ici œuvre de législation — la loi sur les majorats et la propriété a été modifiée, afin de faciliter la vente des terrains destinés à la construction de maisons à bon marché. Il y a là un fait important au point de vue du droit pris en lui-même; un premier pas avait été fait dans cette voie par la loi de 1871, qui avait permis aux Sociétés coopératives, dont nous examinerons bientôt la législation, de devenir propriétaires d'immeubles, alors que toute propriété, pour être reconnue en justice, devait être individuelle et nominative.

(1) Cette commission, nommée par arrêté royal du 4 mars 1884, comptait parmi ses membres : S. A. R. le prince de Galles; S. Em. le cardinal Manning; lord Salisbury; sir Richard Cross; M. Goschen, etc.

(2) *The Dwellings house Improvement Fund.*

Ce n'est point ici qu'il faut dire ce qui a été fait sous l'empire d'une semblable législation; mais à côté du bien accompli, il est juste de signaler les inconvénients qui se sont produits.

En obligeant les municipalités et, en particulier, le *Metropolitan Board of Works* à consacrer tout terrain déblayé des maisons jugées inhabitables qui le couvraient à l'établissement d'autres maisons pour les ouvriers « en nombre égal à celui qui a été déplacé par la démolition », l'*act* de 1875 s'est heurté, parfois, à une impossibilité matérielle dans certaines villes du Royaume-Uni et a entraîné, pour la ville de Londres, notamment, des pertes considérables; ce n'est qu'en 1882 que cette disposition trop impérative a été modifiée.

Ajoutons que la législation concernant les Sociétés n'a pas été sans gêner notablement, pendant longtemps, les efforts individuels; le 7 avril 1862 (1) la loi de 1852 était abrogée, et une loi de 1867 permettait aux Sociétés anonymes de se créer sans grandes difficultés, l'enregistrement restant toujours obligatoire.

On sait l'activité déployée par les *lands* et les *building Societies* ce n'est point ici qu'il y a lieu d'exposer les services considérables qu'elles ont rendus à la population anglaise.

A côté de la législation en ce qui est de la maison à construire, nous devons noter les facilités données par la législation à l'acquisition par les particuliers — et par les ouvriers plus spécialement — des logements qu'ils occupent dans des maisons comprenant un nombre plus ou moins considérable d'appartements. Nous faisons allusion ici à l'*act* de 1881 (2), voté sur les instances de sir Sidney Waterlow qui demeure l'un des apôtres de la question du logement dans le Royaume-Uni.

De semblables obstacles ne se sont pas présentés en ce qui est de la construction d'habitations spécialement destinées à être louées en *garni* et les *acts* de 1851 (3), de 1866 et de 1867 (4) qui, bien qu'assez rarement appliqués, ont eu pour objet de porter les mu-

(1) Victoria, 25 et 26. C. LXXXVII.

(2) *The Chamber and offices act.*

(3) *The Common Lodging houses act.* 14 et 15. Vict. C. 28.

(4) *Labouring classes Lodging houses.* .

nicipalités et les paroisses à construire des maisons de cette nature.

Si quittant le Royaume-Uni, nous revenons sur le continent, nous trouvons de nouveau une législation à la veille d'être mise en vigueur, en BELGIQUE.

Comme la France, la Belgique, dont l'éloge n'est pas à faire en ce qui touche le sort des classes laborieuses, n'a pas de loi spéciale. Un projet signé par S. M. Léopold II, à Laeken, le 27 mars 1888, n'a pas encore été discuté par les Chambres, mais il fait partie du programme de M. A. Beernaert (1), et les savantes enquêtes (2), les consciencieuses études qui l'ont préparé (3) permettent de croire que le projet d'aujourd'hui sera la loi de demain.

Le projet en question porte qu'il doit être établi dans chaque arrondissement administratif un ou plusieurs comités chargés de favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers soit au comptant, soit par annuités; de veiller à la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et à l'hygiène des localités où elles sont plus spécialement établies ; enfin d'encourager le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite qui restent, en Belgique comme partout, les grands facteurs du progrès social et de l'amélioration du sort des classes peu aisées.

Ces comités porteront le nom de Comités de patronage et pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne. C'est là une sage institution dont la création pourrait rendre de grands services et que nous ne saurions trop recommander à l'attention publique.

L'extrême densité de la population laborieuse dans la plupart des villes et dans certaines localités exclusivement industrielles (4) a fait naître, depuis longtemps, la question des maisons ouvrières

(1) Voir l'intéressant exposé des motifs présenté à la Chambre des Représentants par M. A. Beernaert, ministre des finances, le 28 mars 1888.

(2) Enquête faite par le Conseil supérieur d'hygiène.

(3) Consulter les intéressants rapports présentés à la Commission du travail, et notamment les deux rapports sur les logements d'ouvriers, par M. Eugène Meeus.

(4) *De la densité de la population*, par M. Antony Roulliet. *(Journal de la Société de statistique de Paris*. 1875, page 253.)

Récemment les pouvoirs publics ont été justement émus des faits qui leur étaient signalés, et la grande enquête poursuivie par la commission du travail instituée, le 15 avril 1886, a poursuivi sa tâche avec une intelligence et une impartialité qui lui font le plus grand honneur et qui demeurent la conséquence de toute libre discussion.

Les conclusions de cette commission seraient toutes à noter ici et nous devons nous faire violence pour ne pas les reproduire.

La question, d'ailleurs, est de celles dont le gouvernement belge, toujours en éveil en ce qui concerne les classes peu aisées, s'était depuis longtemps préoccupé; dès 1849, on trouve M. le ministre de l'intérieur, sous l'inspiration de S. M. le roi Léopold, intervenant activement dans la construction d'habitations à bon marché. C'était un mot d'ordre, c'est encore le mot d'ordre; il part toujours de la bouche du souverain, et S. M. Léopold II est de ceux qui croient fermement qu'il faut faciliter l'établissement de maisons convenables; il le croit si bien qu'il a (1) souscrit à des sociétés de construction et qu'il pousse les administrations publiques et de bienfaisance à s'occuper de la question en voulant que les autorités communales exonèrent des frais de voirie (acquisition de terrains destinés aux rues, pavage, égouts, conduites d'eau, de gaz, etc.) ceux qui combattent le bon combat.

Le projet de loi belge reprenant le principe posé dans la loi du 28 juin 1822 qui concédait des exemptions de contribution personnelle aux habitations les plus pauvres, porte exemption de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à raison de la valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier en faveur des habitations occupées par des ouvriers.

Ces maisons devront être exemptes de la contribution personnelle, lorsque le revenu cadastral sera inférieur à 54, à 72, à 90, à 108, à 126 francs et suivant qu'il s'agit de communes de moins de 15,000, de 20,000, de 30,000 et de 60,000 âmes ou audessus.

(1) S. M. le roi Léopold II était inscrit pour cent actions lors de la création de la *Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise*.

Il y a là une œuvre de législation fort utile, digne de servir de modèle (1).

S'il ne saurait convenir de trop insister sur une loi qui n'est encore qu'un projet, on ne peut trop montrer, par des faits, cette sollicitude du gouvernement belge ; car l'intervention de l'Etat, comme l'ont comprise nos voisins, ne saurait qu'être approuvée. En effet, si l'État, représentant de l'intérêt général, qui n'est que la somme des intérêts particuliers, peut et doit intervenir dans tout ce qui touche à la salubrité publique et au bien-être de l'ensemble de la population, on ne saurait tout mettre à sa charge.

Il y a là une question de mesure que le gouvernement belge, toujours si scrupuleux observateur de la liberté individuelle, a su fort bien ménager et certains États, dans cet ordre d'idées, pourraient le prendre pour guide.

En Belgique, c'est la ville de Liège qui souscrit mille actions de 500 francs et qui assure un fonds de réserve à la *Société Liégeoise*, lorsque celle-ci avance un capital de 450,000 francs remboursables en 23 années, moyennant un intérêt annuel de 4 fr. 25 0/0 (2) ; c'est Anvers qui avance une somme inportante au bureau de bienfaisance pour élever des maisons à bon marché.

En Suède, c'est la ville de Gothembourg qui, il y a plus de trente ans, garantit l'intérêt d'une souscription ouverte pour créer des habitations ouvrières (3).

Les exemples sont nombreux, mais ce n'est point le lieu de les rappeler tous.

Il suffit de montrer l'intervention des municipalités et dans quelles limites la loi doit déterminer cette intervention.

En bonne justice, l'État et les villes n'ont pas le droit « de faire des sacrifices pour rendre plus égales les conditions humai-

(1) Voir : Annexes. Belgique, n° 7.

(2) Cet intérêt ne se calcule que sur 350,000 francs ; la ville ayant dépensé 100,000 francs à titre d'intervention dans les frais de pavage et autres des cités ouvrières.

(3) *Rapport sur l'hygiène, le sauvetage et la condition des classes ouvrières en Suède*, rédigé par ordre du comité suédois, par M. le Docteur Otto Printzskold. — Stockholm, 1876.

nes (1) ». Mais l'État et les villes ont le devoir et le droit, par des prêts ou par d'autres mesures qui ne coûtent rien au contribuable, de venir en aide à l'amélioration du sort des classes peu aisées et nous arriverons ainsi à examiner ce point de droit qui consiste à se demander si la loi doit favoriser la constitution de grandes associations immobilières qui ont été présentées comme devant donner à la question de *l'habitation à bon marché* une solution satisfaisante.

On a, en effet, souvent proposé l'établissement de grandes Sociétés pour la construction de maisons ouvrières, et la commission du travail instituée en Belgique, notamment, a été saisie d'un projet qui étendait ses opérations sur le pays tout entier. La Commission et le gouvernement après lui ont pensé, et pensé avec raison, qu'une administration aussi vaste ne pourrait connaître les besoins, essentiellement variables, de chaque localité et qu'il était préférable de stimuler des initiatives locales et surtout celle des ouvriers eux-mêmes ; c'est à cette initiative et aussi à la mise en pratique d'une sage philanthropie que le Danemark et, notamment la ville de Copenhague, doit la plus grande partie des maisons ouvrières qui existent dans cette capitale ; car la législation danoise ne présente aucun texte spécial à la construction des habitations à bon marché et il n'a pas paru nécessaire de déroger aux lois générales pour édicter des règlements particuliers destinés à favoriser ces sortes d'entreprises.

Ce serait se tromper que de vouloir tout demander à la loi ; ce n'est pas nous qui le proposerions. L'initiative privée est bonne en toutes choses et, dans le domaine qui nous occupe, elle reste, à nos yeux, le plus grand ouvrier.

Il n'est pas bon d'être dispensé de son devoir, il n'est pas bon de tout attendre des pouvoirs publics ; car, dans cette voie, on arrive vite « au communisme qui n'est utile ni aux citoyens, ni à l'État » (2).

Aussi le fait de l'État ou des villes construisant des *habitations à bon marché* doit-il rester l'exception.

(1) M. Paul Leroy-Beaulieu, de l'Institut.

(2) M. Bersot, de l'Institut, *Questions actuelles*, p. 171.

En ITALIE, le gouvernement n'a pas eu à intervenir directement, jusqu'à ce jour, par des dispositions législatives en ce qui concerne la construction de maisons ouvrières.

C'est, en vertu de la loi du 22 décembre 1888 (1), aux administrations locales du Royaume qu'il appartient de prendre les mesures nécessaires en ce qui touche la salubrité de l'habitation. La question est de celles qui sollicitent l'attention des municipalités ; la ville de Rome, on le sait, a signé une convention tendant à construire près du Monte Testaccio des maisons ouvrières pour 20,000 individus (2).

Mais l'État est intervenu activement en vue de faciliter la construction d'habitations à bon marché ; par exemple, par la concession de terrains.

M. Léon Say, qui est de ceux qui croient qu'il faut « se dévouer pour améliorer le sort des classes laborieuses » a visité et décrit (3) certains groupes d'habitations à bon marché construites sur un vaste terrain cédé à très bas prix par l'État, en vertu d'une loi spéciale.

D'un autre côté, plusieurs municipalités italiennes, comprenant l'importance du logement de la classe peu aisée, comme à Gênes, ont alloué des sommes parfois considérables pour construire des habitations pour les indigents.

Sans doute, un tel concours a eu souvent pour origine des nécessités impérieuses qu'il ne faut pas sembler ignorer, mais nous devons noter cette collaboration des autorités locales à la construction d'habitations à bon marché en ce qu'elle dérive de la législation.

La SUISSE ne nous fournit aucun texte législatif d'un caractère fédéral et il n'est pas utile de suivre ce qui a trait à ce point spécial de la législation, dans chacune des petites républiques qui constituent la République helvétique.

Notons cependant, dans le canton de Vaud, une loi du 22 mai

(1) Voir : ANNEXES. ITALIE ; n° 16.

(2) A la fin de l'année 1886, la population ouvrière logée s'élevait à 4,000 habitants environ.

(3) *Dix jours dans la Haute-Italie*, par M. Léon Say, de l'Institut. — Paris, Guillaumin, 1883.

1875, sur la police des constructions qui fournit des armes nécessaires pour assurer le bon établissement des habitations.

L'ESPAGNE présente un texte, sinon de loi, au moins de règlement local, qu'il est bon de rappeler sans le contrôler. La ville de Barcelone posséderait une ordonnance de voirie interdisant à tout propriétaire qui bâtit de construire sur plus des deux tiers de son terrain.

Cette prescription se retrouve d'ailleurs à New-York.

La disette des logements *(Wohnungsnoth)*, comme on disait à Berlin (PRUSSE), il y a quelques années, et les caves de cette capitale qui ont aussi leur célébrité, n'ont pas donné lieu à un grand mouvement de construction ; la *législation* ne fournit aucun texte spécialement applicable à la construction des habitations à bon marché en ALLEMAGNE, le Reichstag n'a pas eu, jusqu'à ce jour, à s'occuper de questions de ce genre(1).

Il en est de même, en ALSACE, dont le nom ne peut être passé sous silence lorsqu'il s'agit de maisons ouvrières.

La situation est différente en AUTRICHE-HONGRIE ; à Budapest, la ville a cru devoir céder des terrains à une Société pour y construire des logements à bas prix.

Ce procédé n'est pas sans avoir été blâmé.

A Vienne, la municipalité n'a pas accordé de subventions aux Sociétés de construction d'habitations à bon marché qui se sont fondées dans ces dernières années; mais, conformément à la loi du 17 janvier 1883, elle leur a donné son approbation. Ces maisons peuvent être édifiées d'une manière « plus légère », après constatation que les terrains sur lesquels elles doivent être construites remplissent les conditions convenables.

D'un autre côté — et c'est là un point de législation fort utile à noter — une loi du 16 mars 1874 a supprimé les impôts de consommation établis à Vienne sur les matériaux de construction; elle a, en outre, fixé le nombre d'années durant lesquelles les constructions nouvelles sont dispensées de l'impôt.

De huit ans, la durée de la dispense a été portée à vingt-cinq

(1) Lettre en date, à Berlin, du 12 mars 1889 de M. Knack, conseiller intime, directeur de bureau du Reichstag.

années pour les constructions commencées en 1874, 1875, 1876 et terminées avant la fin de cette dernière année.

Cette loi, qui présente malheureusement un caractère éphémère, a donné une nouvelle vie à l'industrie des constructions arrêtée, à Vienne, depuis 1872.

En 1883, un projet de loi a été déposé au Reichsrath autrichien par M. le député Hermann, en vue d'exempter de tout impôt, pendant trente ans, les maisons pouvant offrir aux classes ouvrières des logements convenables, salubres et à bas prix; le 5 mars 1886, un grand nombre de députés déposaient une proposition de loi concernant les faveurs à accorder en matière fiscale aux constructions nouvelles contenant des logements à bon marché.

Il y a beaucoup à faire en Autriche, car, on le sait, les logements y sont déplorables (1); ils appellent une intervention énergique de l'autorité.

Cette intervention ne se fera, sans doute, pas longtemps attendre; car, si la Chambre des députés n'a pas été appelée jusqu'à ce jour (2) à faire une loi sur les habitations à bon marché, elle a été saisie, dans sa cent-unième séance d'une proposition en ce sens par MM. Manthner, Winterholler et plusieurs de leurs collègues.

Cette proposition, qui est actuellement soumise à l'examen de la commission des contributions et qui n'a pas reçu de celle-ci une solution définitive, tend à décharger de l'impôt sur les constructions les communes, les sociétés industrielles et les entrepreneurs qui se proposent d'élever des « constructions saines et à loyer à bon marché » (3).

Cette exemption devrait durer trente années; elle ne porterait que sur les maisons renfermant quatre logements et trois étages au plus.

Toute construction renfermant un local en sous-sol affecté à l'habitation ne jouira pas de cette exemption d'impôt.

Chaque maison doit avoir une superficie minima de 54 mètres carrés, et l'ensemble de la construction ne doit pas dépasser 150 mètres carrés.

(1) Enquête autrichienne sur la condition de la classe ouvrière.

(2) Lettre du Secrétariat de la Chambre des députés, en date de Vienne (Autriche) du 14 mars 1889.

(3) Voir : Annexes. Autriche, n° 6.

Cette loi, très digne d'attention, indique les conditions que doivent remplir les prix de loyers; elle dispense aussi de tout droit de mutation le locataire des maisons dégrevées dans le cas où celui-ci en devient propriétaire.

Il y a là un point de législation fort intéressant à étudier et l'on ne peut que désirer vivement que ce projet reçoive, dans un avenir prochain, une utile solution.

La RUSSIE n'a pas encore de *législation* spécialement applicable aux habitations de la classe peu aisée.

Sa population ouvrière vit tantôt dans des maisons qui lui appartiennent, situées dans les villages avoisinant les usines ou les fabriques, ce sont les paysans-ouvriers; tantôt encore, dans des habitations lui appartenant également dans les villes, c'est le petit nombre.

Un contingent plus considérable de travailleurs ayant émigré des campagnes sont logés dans ce que l'on appelle aussi, en RUSSIE, des *casernes*. Ces demeures sont élevées par les chefs d'industrie, près de leurs établissements.

Bien souvent la salubrité laisse à désirer et le pouvoir réglementaire aurait fréquemment raison d'intervenir (1).

L'Union Américaine nous offre des monuments de législation de la plus haute importance, tels que les lois votées les 4 mai 1867, 4 juin 1881, 3 avril 1883 et 27 octobre 1885, pour les villes de New-York et de Brooklyn (2).

Une fois la législation parcourue en ce qui concerne le rôle de l'État et des villes dans la construction des habitations à bon marché, nous avons à cœur d'examiner ce que la loi a fait et peut faire pour favoriser le développement de l'initiative ou individuelle ou collective dans le même ordre d'idées et nous arrivons ainsi à ce grand agent de toute amélioration sociale.

On a souvent affirmé que, sous ce point de vue, l'ANGLETERRE présentait un exemple unique. Il est certain qu'en ce qui est de la législation, c'est elle qui possède le plus grand nombre de lois.

(1) Renseignements obligeamment communiqués par M. W. de Besobradoff, membre de l'Académie impériale des Sciences, à Saint-Pétersbourg.

(2) Voir ci-après : ANNEXES. ÉTATS-UNIS DE L'AMÉRIQUE DU NORD. Nos 19 et 20.

Dès 1851, sur l'initiative de lord Salisbury, paraissait une loi sur les maisons des classes ouvrières (1); en 1866, c'est le *bill* auquel se rattachent les noms de MM. Torrens, Locke et Kinnaird (2) qui tendait à pourvoir d'habitations meilleures les classes peu aisées; en 1868, c'est une série de textes dont MM. Torrens et Cross sont les inspirateurs, pour arriver, enfin, à l'*act* de 1882 (45 et 46 Vict. c. 54).

Si l'*act* de 1851 n'a pas eu des résultats considérables, celui du 31 juillet 1868 (3) a puissamment contribué aux grands progrès réalisés de l'autre côté du détroit. Six ans après, en 1874, paraissait *the building Societies act* qui est, en cette matière, un monument de *législation* des plus considérables (4).

Cette loi concerne les Sociétés établies en Angleterre, plus encore malgré leur nom, pour prêter hypothécairement que pour construire; mais le résultat est la création, souvent l'achèvement, de maisons destinées à la classe peu aisée (5).

Dans ses 44 articles, *l'act* de 1874 indique la marche à suivre dans la formation de ces Sociétés, leur enregistrement par le *Registrar* des Sociétés de secours mutuels, leur « incorporation » qui leur assure le caractère de « personne morale »; la responsabilité des associés qui est limitée aux sommes payées par chacun d'eux, s'il n'a reçu aucune avance; les conditions dans lesquelles ces Sociétés peuvent emprunter, etc., etc.

Comme dans la plupart des lois anglaises, les détails abondent et bien des dispositions qui y figurent doivent être quelque peu étonnées de s'y rencontrer.

Néanmoins, il y a dans ce texte des points importants sur lesquels nous devons appeler l'attention.

(1) *The labouring classes Lodging houses Act.* 14 et 15 Vict. c. 34.

(2) *First report of Her Majesty's Commissioners for inquiring into the Housing of the Working classes*, presented to both Houses of Parliament by command of Her Majesty. London 1889.

(3) Les Anglais l'appellent : *The artizans and labourers Dwellings Act.* 1868.

(4) Cet *act* du 30 juillet 1874 (*An act to consolidate and amend the laws relating to building Societies*. Vict. 37 et 38. C. 42., est entré en vigueur à dater du 2 novembre; son titre abrégé est : *The building Societies Act.* 1874. Une traduction en français a été publiée dans l'*Annuaire de la législation étrangère*, 1875.

(5) Depuis 1874, les *buildings Societies* forment deux catégories distinctes d'associations suivant qu'elles ont été fondées avant ou après 1874.

Ainsi pour établir une société de construction, ou plus exactement de prêts pour construire, il faut transmettre au *registrar* deux copies des statuts et obtenir, comme nous venons de le dire, l'*incorporation*; tout employé qui a un maniement de fonds est tenu de fournir caution ou une garantie jugée suffisante; ces sociétés peuvent acheter, construire, louer avec ou sans bail des bâtiments; elles peuvent acheter des terres ou les prendre à bail, mais seulement en vue d'y élever des constructions; elles peuvent vendre, échanger ou louer tout ou partie de ces constructions.

Toute personne âgée de moins de vingt et un ans peut même être admise dans une société de cette nature et elle s'engage valablement pendant sa minorité en ce qui touche les opérations de l'entreprise.

Deux ou plusieurs personnes peuvent posséder conjointement une ou plusieurs parts de ces sociétés.

On le voit, il y a là de grandes facilités données pour la formation et le fonctionnement de ces associations. Mais il ne faut pas confondre ce que la législation anglaise appelle les *building societies* qui ne sont, à vrai dire, qu'une classe particulière de la grande famille des *friendly societies* (1) avec un grand nombre d'associations anglaises qui ont élevé de grands immeubles servant à l'habitation (2). Parmi ces dernières, il en est un grand nombre qui n'ont rien de commun avec les sociétés que vise l'*act* de 1874.

C'est aussi, grâce à ces deux sortes d'associations — les *land societies* et les *building societies* — qu'au delà de l'Atlantique, une partie notable de la ville de Philadelphie, par exemple, a été construite. Aux États-Unis, ces associations sont exemptes de toute taxe.

Depuis le mois de juin 1877 (3), une loi a largement favorisé

(1) Les *friendly societies* ont pris, en Angleterre, un tel développement qu'une refonte de la loi du 11 août de 1875. *(An act to consolidate and amend the law relating to friendly and other societies : 38 et 39. Vict. C. 60)*, a été jugée nécessaire et opérée par les *acts* des 24 juillet 1876, 23 mai 1879, 10 août 1885, 25 août 1883 et 16 juillet 1885.

(2) *Un devoir social et les Logements d'ouvriers*, par M. Georges Picot, de l'Institut. — Paris, 1885.

(3) *An act concerning cooperative saving Fund and Loan associations.*

les constructions du genre de celles qui nous occupent dans l'État de Massachusetts.

C'est encore à l'association libre qu'à New-Haven, grâce aux *saving banks*, la population ouvrière a pu se construire de nombreuses maisons.

En Allemagne, au contraire, la législation a été fort longtemps un obstacle et ce n'est guère que depuis 1870, qu'avec le droit de s'occuper d'opérations immobilières, les associations allemandes ont pu faire quelque chose, bien qu'elles n'aient pas donné, en ce qui est de la construction de maisons à bon marché, des résultats considérables.

Il n'en est pas de même, en Suisse, depuis 1883, grâce à la nouvelle loi sur les Sociétés ; ni en Belgique, où la loi du 18 mai 1873 a été modifiée.

Dans cette voie, la législation peut beaucoup, mais son rôle est plutôt négatif qu'effectif; la loi agira mieux en donnant des facilités sous certaines garanties indispensables, qu'en créant des obstacles à l'organisation et au fonctionnement des associations qui ont en vue la construction d'habitations à bon marché.

Le *bilan* des *building societies* est connu; celui des *rings* suédois, pour être moins vulgarisé, n'en est pas moins à noter ici (1); il en est de même du rôle joué par l'association dans les Pays Bas et en Suisse, notamment à Genève, sous l'inspiration de la Société d'Utilité publique; au Locle (canton de Neuchâtel), à Berne, à Zurich, à Bâle ; quelques associations ont revêtu la forme coopérative encore relativement peu répandue; c'est là, sans rien vouloir exagérer, un puissant auxiliaire de l'amélioration de la classe peu aisée par cette classe même (2).

N'oublions pas toutefois que, sous cette qualification de « Société coopérative », il se cache bien souvent une opération purement commerciale.

Ce pouvoir de l'association a été compris en Belgique; l'article 10 du projet de la loi belge, considérant la législation antérieure

(1) Voir une intéressante communication de M. O. Smith, de Stockholm, à la réunion mensuelle du groupe de Paris de la Société d'Economie sociale du 24 mars 1884.

(2) La ville d'Olten (canton de Soleure) en offre plusieurs exemples curieux.

comme insuffisante, dispose que les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, et que les actes ou procès-verbaux constatant la formation, la modification ou la dissolution de ces sociétés, seront exempts du timbre et enregistrés gratuitement (Art. 11.)

Des exemptions fiscales de même nature sont accordées pour divers actes concernant ces sociétés. (Art. 12.)

L'article 15 du même projet abroge les lois du 12 août 1862 et du 20 juin 1867 qui accordent aux sociétés dont nous nous occupons, des réductions de divers droits et le bénéfice de l'anonymat.

La loi du 20 juin 1867 était déjà un grand progrès réalisé; elle autorise, en effet, le gouvernement à conférer l'anonymat aux sociétés de maisons ouvrières, conformément à l'article 37 du Code de commerce, par le fait seul de leur homologation; elle stipule qu'aucune taxe provinciale ou communale ne peut être établie sur le revenu de ces maisons, aussi longtemps qu'elles sont exemptées de l'impôt foncier, en vertu de la loi du 28 mars 1828.

Une loi plus récente, du 5 juillet 1871, a réduit le temps d'exemption de l'impôt foncier accordé aux constructions nouvelles, mais elle a excepté de cette mesure les habitations élevées par les sociétés anonymes dont le but exclusif est la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes peu aisées. Les sociétés coopératives tendant au même but jouissent, en Belgique, des mêmes dispenses de droit de timbre et de greffe, par application d'un texte plus récent, la loi du 2 juillet 1875.

Pas trop de réglementation en matière d'association, tel doit être le but à poursuivre.

C'est ce qu'a pensé l'ITALIE où, depuis 1867, le gouvernement est dessaisi de tout pouvoir de tutelle sur les sociétés anonymes. Ce sont les chambres de commerce qui ont la mission de surveiller ou plutôt de contrôler ces associations.

L'association, c'est l'épargne rendue collective, c'est le travail économisé et péniblement amassé.

Cette épargne qui est la fortune de la FRANCE n'a pas encore

trouvé dans la législation les moyens de s'employer aussi utilement et aussi activement qu'il est désirable à la construction d'habitations à bon marché.

Un exemple dans ce genre nous est fourni par l'Italie. L'active coopération de la caisse d'épargne de Bologne n'a pas peu aidé de son concours financier différentes sociétés de construction et S. M. le Roi d'Italie, dont la sympathie est assurée à toute œuvre utile, s'est même fait l'un de leurs plus généreux souscripteurs.

L'Autriche est aussi à citer dans cet ordre de faits, en raison des prêts hypothécaires considérables consentis, depuis longtemps, aux propriétaires fonciers par les Caisses d'épargne.

Ces exemples et d'autres ont trouvé, en France, des imitateurs, car — tout récemment — la Caisse d'épargne et de prévoyance des Bouches-du-Rhône, répondant à l'élan généreux de son président (1), a voté et s'est fait autoriser à prélever sur son fonds de réserve une somme importante qui sert, en ce moment, à faire construire de petites maisons pour familles ouvrières; mais les exemples de ce genre sont rares et, cependant, quel trésor dans ce bas de laine du Français travailleur et économe!

Qui pourrait dire la puissance de cette force enfermée dans ces caisses que la loi n'ouvre pas assez!

Paris seul avait à la Caisse d'épargne, au 1er janvier 1888, un solde dû aux déposants qui s'élevait à 118,568,976 francs ; cette réserve atteignait, au 31 décembre de la même année, 122,949,961 francs.

En présence de capitaux aussi considérables rendus à peu près improductibles, on se demande s'il n'y aurait pas lieu d'imiter l'exemple de la Belgique qui se propose d'autoriser les Caisses d'épargne à employer une partie de leurs fonds disponibles en prêts pour la construction de maisons ouvrières, lesquels prêts seraient consentis à un taux réduit?

La question mérite d'être étudiée. En France, la Caisse des dépôts et consignations ne pourrait-elle pas être autorisée à placer une partie des dépôts confiés par les Caisses d'épargne en entreprises de construction de logements à bon marché?

(1) M. Eugène Rostand.

Cette immobilisation de capitaux peut présenter, il est vrai, des inconvénients; bien qu'en PRUSSE, par exemple, les Caisses d'épargne privées emploient en placement hypothécaire une partie notable de leur capital.

Dans notre sentiment, c'est là un *desideratum* qui, en l'état des choses, doit être mûrement étudié et qui pourrait sans doute recevoir une solution utile après une de ces enquêtes toujours si profitables en matière de questions sociales.

Il peut y avoir là une réforme de la législation française d'une portée presque incalculable et comme la base d'une transformation complète des conditions d'existence de la classe laborieuse : c'est ce que l'on pense en Belgique.

L'article 6 du projet de loi belge, portant la date du 27 mars 1888, autorise la Caisse générale d'épargne et de retraite (1) à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, soit aux sociétés spécialement constituées à cet effet, soit aux administrations publiques.

C'est qu'en effet certaines de ces institutions d'un caractère public et local pourraient agir puissamment dans cette voie : tels seraient les bureaux de bienfaisance et les quelques faits légaux que nous pouvons noter ici justifient un semblable espoir.

Un certain nombre de bureaux de bienfaisance, nous citerons en BELGIQUE ceux d'Anvers, de Nivelles, de Mons, de Wavre, de Gand, ont consacré une partie de leurs capitaux à fournir aux travailleurs des logements où circulent l'air et la lumière.

Ce n'est point en vertu d'un texte législatif qu'ils ont agi, mais par application d'une circulaire de M. le ministre de la justice du 6 juillet 1849; on a pensé, avec raison, que l'amélioration des logements aurait pour conséquence la diminution de la misère et le soulagement de l'indigence.

Le « chez soi » est un grand moralisateur; c'est, à ce titre sur-

(1) Cette caisse fondée en 1864 avait, en 1870, 52,340 comptes et le chiffre total des dépôts s'élevait à 30,955,970 francs; en 1880, les dépôts atteignaient 179 millions, 037,535 francs divisés en 200,565 comptes; au 31 décembre 1887, on arrive à 546,611 livrets représentant un total de 345,604,556 francs (*Annuaire statistique de la Belgique*, 1887, p. 164 et 165).

tout et dans ce but, qu'il faut en poursuivre avec amour la création ; mais, ce « chez soi » peut ne pas être dans une maison spéciale ou particulière ; il peut n'être pas besoin de le créer de toutes pièces, il peut se trouver dans des maisons déjà construites. C'est l'examen de la *législation* en ce qui concerne ces dernières habitations qui va nous occuper.

II

En France, jusqu'en 1831, on ne s'est pour ainsi dire pas occupé de l'hygiène des habitations (1), car les lois de 1790 et de 1791, en donnant aux autorités municipales le pouvoir d'agir, définissaient assez mal cette intervention et laissaient un vague toujours fâcheux dans un texte législatif.

La police sanitaire ne s'appliquait, en réalité, qu'aux lieux publics ; elle ne pénétrait pas dans l'intérieur des habitations.

Il faut même arriver à 1848 pour trouver une ordonnance de police qui s'occupe réellement de la salubrité du logement; nous devons la noter ici, car la plupart des règlements qui ont été faits depuis dans les divers pays de l'Europe, ont reproduit une grande partie de ses dispositions.

Cette ordonnance, en date du 20 novembre 1848, a été rendue par M. Gervais (de Caen).

Villermé et Blanqui avaient réclamé « une législation spéciale sur les logements dont l'horrible insalubrité » était la cause première de « cette mortalité sans terme et de cette immoralité sans nom » qui décimaient et qui appauvrissaient la population de plusieurs grandes villes de France.

La loi du 13 avril 1850 est née, on ne saurait l'oublier, des études des économistes et du cri d'alarme jeté par eux; l'écho s'en fit entendre dans les conseils du Gouvernement et au Parlement; MM. de Vogué et de Melun en avaient saisi la Chambre dès le 17 juillet 1848.

(1) Ce n'est point, ici, le lieu de rechercher les origines de la législation en cette matière et de remonter, notamment, aux Règlements du Parlement de Paris de 1622 et de 1649.

On proposait, alors, de créer des commissions locales qui devaient indiquer les mesures nécessaires à prendre pour l'assainissement des logements reconnus insalubres ; ces commissions devaient fixer un délai pour effectuer les réparations jugées indispensables et, dans le cas où les aménagements prescrits n'auraient pas été exécutés, le local ne devait plus être l'objet d'une location.

Pour atteindre des résultats aussi désirables, les communes, dont les revenus n'eussent pas été suffisants, devaient être autorisées par le préfet du département à s'imposer extraordinairement jusqu'à concurrence de deux centimes additionnels au principal des quatre contributions directes.

Ces propositions ne furent pas acceptées, et le rapport déposé par M. de Riancey, au nom de la Commission d'assistance publique, le 8 décembre 1849, s'écartait très notablement du projet présenté.

La loi du 13 avril 1850, discutée dans les séances des 19 janvier, 6 mars et 13 avril, n'était point ce que l'on devait désirer (1).

L'article 1er de cette loi de 1850 contenait le principe qui en a fait une loi *mort-née* ou à peu près ; car il renfermait une disposition *facultative*, en disant que dans toute commune où le Conseil municipal l'aurait déclaré nécessaire par une délibération spéciale, il nommerait une commission chargée de rechercher et d'indiquer les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres mis en location ou occupés « par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager ».

Ces commissions se composaient de neuf membres au plus et de cinq au moins ; la présidence en était attribuée à l'autorité municipale. A Paris, la Commission se composait de douze membres.

Empressons-nous d'ajouter que la loi du 25 mai 1864 vint modifier ces dispositions et, aujourd'hui, le Conseil municipal peut, dans les communes de plus de 50,000 habitants, soit nommer plusieurs commissions, soit porter jusqu'à vingt le nombre des membres de la Commission. A Paris, aux termes de cette loi du

(1) Voir : Annexes : France n° 2.

25 mai 1864, le nombre des membres de la commission a été porté à trente.

Ces commissions visitent les lieux signalés comme insalubres; elles déterminent l'état d'insalubrité, en indiquent les causes, ainsi que les moyens d'y remédier; elles désignent même les logements qui ne sont pas susceptibles d'assainissement; mais cette procédure n'a pas été sans donner lieu à de graves difficultés et un recours reste ouvert aux intéressés contre les décisions de la commission devant le conseil de préfecture du département ; ce recours est suspensif.

L'action de l'autorité communale est ici, au moins d'après le texte de la loi, toute-puissante (1), car selon l'article 13, lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune peut acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement opéré, restent en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, peuvent être vendues aux enchères publiques.

Cette loi de 1850 qui, comme l'écrivait son rapporteur, se proposait d'améliorer un « grand nombre de logements occupés par la majeure partie des pauvres et des ouvriers, surtout dans les villes industrielles », fut accueillie comme « un bienfait » (2).

A Paris, les membres de la Commission des logements visitent avec un zèle bien connu et avec l'autorisation du propriétaire les maisons signalées, et ce sont eux qui déterminent les travaux qu'il est nécessaire d'exécuter.

Il serait injuste, comme les faits le démontrent, de dire que la loi de 1850 n'a pas eu des résultats heureux à Paris; il suffit de jeter les yeux sur le rapport fait au préfet du département de la

(1) *Assainissement des logements insalubres*, par M. Léon Aucoc (*École des Communes*, 1859, p, 200).

(2) *Lois administratives de la dernière session*, par M. Antony Roulliet (*École des communes*, 1864 p. 201)

Seine pour les années 1852, 1853, 1854, 1855 et 1856 pour en avoir la preuve.

Sur 1,645 affaires que la Commission avait eu à examiner, 1,301 avaient été terminées à l'amiable et l'on n'avait compté que 77 recours au Conseil de préfecture. Le Conseil d'État n'avait pas eu à statuer sur une seule affaire.

La Commission avait porté son attention toute particulière sur les causes d'insalubrité ou extérieure ou intérieure, sur le défaut de propreté, sur l'insuffisance de lumière ou d'aération, sur l'humidité, sur l'insuffisance de capacité qui, d'après l'ordonnance de police du 23 novembre 1853, doit être au moins de 14 mètres cubes d'air par individu ; puis elle avait étudié l'encombrement, le chauffage, l'écoulement des eaux, les escaliers qu'elle désirait voir former des courants d'air salutaires, le pavage, le dallage, l'habitation des rez-de-chaussée, enfin le drainage des rues, etc.

Dans le rapport général, daté du 15 novembre 1862, sur les travaux de la Commission des logements insalubres (1) pendant les années 1860 et 1861 à la suite de l'annexion à Paris des communes et des portions de communes situées à l'intérieur des fortifications, il était constaté que la Commission (2) avait statué sur 4,571 affaires, savoir : 1,656 en 1860 et 2,915 en 1861. Sur ce nombre 3,937 avaient été terminées à l'amiable ; 514 avaient été déférées au Conseil municipal, 18 au Conseil de préfecture et 114 au tribunal de police correctionnelle.

Sans vouloir faire une statistique des affaires déférées à la Commission des logements insalubres, il est bon de rappeler qu'en 1884, par exemple, 2,843 affaires lui ont été transmises ; que sur ce nombre, 894 ont été terminées par cette Commission, que 1,576 ont été soumises au Conseil municipal ; 67 pourvois ont été formés devant le Conseil d'État et 306 contraventions furent déférées aux tribunaux correctionnels.

Le maximum (408) des affaires transmises à la Commission se

(1) Le rapport est signé par MM. le Dr Melier et Michel, vice-présidents, et par MM. Ad. Trébuchet et Robinet, secrétaires-rapporteurs.

(2) Cette commission avait été réorganisée par un arrêté préfectoral du 10 mars 1860.

trouvait dans l'arrondissement de Ménilmontant, où elle avait terminé 226 affaires ; le minimum était dans le XVI[e] arrondissement (Passy).

En 1888, enfin, nous trouvons 2,337 affaires renvoyées à l'examen de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris et seulement 525 terminées à l'amiable (1).

Au total, de 1851 à 1889, y compris les années 1870 et 1871 dont l'une n'a pas de données statistiques et dont l'autre n'en présente que pour une période de six mois, on trouve un total de 70,011 affaires déférées à la Commission des logements insalubres de la ville de Paris.

C'est là un chiffre qui a son éloquence et qui rend tout commentaire inutile.

Si, quittant les données générales et chiffrées, il nous était permis de pénétrer dans les détails, les témoignages seraient encore plus probants.

Ne sont-ce pas de grands services publics rendus que la destruction du groupe Péchoin, de la cité des Kroumirs, de la cité Philippe, de la rue des Filles-Dieu ? L'assainissement de la cité Jeanne-d'Arc, la destruction partielle de la rue Sainte-Marguerite, etc., etc., auxquels se rattache le nom de M. le D[r] du Mesnil, ne parlent-ils pas assez haut ?

Par son zèle et sa persévérance, la Commission des logements insalubres a bien mérité de la ville de Paris.

Mais ce qui se passe à Paris est loin de se passer ailleurs, et l'œuvre considérable accomplie dans la capitale par sa Commission, qui se heurte, d'ailleurs, continuellement à des difficultés insurmontables, ne trouve que d'assez rares imitateurs dans les départements. Paris n'est pas toute la France.

Les circulaires ont succédé aux circulaires (2), mais la loi de 1850 est loin d'avoir donné ce que l'on pouvait en attendre.

Le zèle des autorités préfectorales et municipales a été excité ; car le Gouvernement était convaincu, avec raison, que cette loi pouvait amener une amélioration sérieuse dans le sort des popu-

(1) Annexes : France, n° 1.

(2) Notamment celles du 11 août 1850 et du 20 octobre 1852.

lations peu aisées des villes et même des campagnes, son intention — il l'a déclaré — fut même de contribuer dans une forte proportion aux dépenses que nécessitait l'application de cette législation.

Le mal était ailleurs ; il était dans la loi même.

Les chiffres le disent : en 1853, on ne comptait que 326 communes appartenant à 26 départements, et en 1858, 520 communes réparties dans 43 départements qui fussent dotées de commissions des logements insalubres.

Cette même année, M. le Ministre de l'agriculture, du commerce et des travaux publics reconnaissait, dans une circulaire du 27 décembre 1858, que « la grande majorité des communes » avait montré « une fâcheuse indifférence pour un moyen sérieux de bien-être et de moralisation ».

La loi n'avait, en effet, reçu « une très intelligente application » que dans onze départements.

Vingt ans plus tard, en 1878, à Marseille, à Rouen, à Lyon, à Bordeaux, à Nantes, les commissions des logements insalubres ou n'existaient plus ou fonctionnaient assez mal et l'on a affirmé que, sauf à Paris et à Lille, où la loi de 1850 a été « constamment appliquée par des commissions fonctionnant d'une façon régulière, cette loi est demeurée lettre morte » (1).

L'expérience montre donc que cette loi de 1850 n'a donné que « des résultats presque illusoires » (2), puisqu'en 1883 on ne comptait plus que huit ou dix communes où la loi fut exécutée et qu'en 1887, c'est-à-dire hier, on ne trouvait plus que quatre ou cinq villes (3) où fonctionnaient des commissions des logements insalubres.

Il y a donc là une réforme à poursuivre, une œuvre utile à accomplir, et le Congrès international des habitations à bon marché de 1889 ne peut pas, ne doit pas laisser échapper l'occasion de parler assez haut pour que sa voix soit entendue des pouvoirs publics c'est accomplir un « devoir social » (4).

(1) M. le Dr O. du Mesnil.

(2) Exposé des motifs. Annexe n° 1418. Séance de la Chambre des députés du 13 janvier 1887.

(3) Ces villes étaient Paris, Lille, Nancy, Le Havre et Roubaix.

(4) M. Georges Picot, de l'Institut.

Nous estimons qu'il y a lieu de réviser et de refondre la loi du 13 avril 1850 et nous ne croyons pas, comme on l'a soutenu (1), que « étant donnée la législation existante, des décrets présidentiels, des arrêtés ministériels, de simples ordonnances de police suffisent amplement pour introduire dans la pratique les améliorations et les perfectionnements reconnus indispensables par l'expérience des trente-cinq dernières années ».

La loi peut intervenir en pareille matière, il y a un intérêt général d'ordre tout à fait supérieur qui est en jeu et qui justifie à tous égards l'action du législateur (2).

Le Congrès d'hygiène de 1878 a demandé cette réforme ; l'Académie des sciences morales et politiques, par la voix de MM. Jules Simon, Levasseur, Franck, Baudrillart et Picot, la réclame sans cesse; l'Académie de médecine (3), la Commission des logements insalubres de Paris ont démontré la nécessité d'une révision, voire même d'une réfection complète.

Le vice de la loi de 1850, nous l'avons dit, c'est son caractère facultatif; tous ceux qui ont approfondi la question le reconnaissent (4).

Dans ces dernières années, des tentatives de refonte de la législation ont été faites, en France; notre devoir est de le rappeler (5).

Le 3 décembre 1881, M. Martin Nadaud déposait un projet de loi tendant à modifier la loi du 13 avril 1850 qu'il trouvait, avec raison, trop timide, et en 1883 seulement, le projet venait en discussion.

C'est en vain cependant que, dans la séance du 13 novembre 1883, M. Martin Nadaud adressait un chaleureux appel « aux cœurs » de ses collègues de la Chambre des députés (6).

(1) *Le Journal d'hygiène*. — Avril 1886. — M. le docteur P. de Piétra Santa.

(2) Voir dans les comptes rendus de l'Académie des sciences morales et politiques d'intéressantes communications sur ce sujet.

(3) Rapport de M. A.-J. Martin.

(4) M. G. Jourdan. — *Législation sur les logements insalubres*. 3e édition. 1885, et Rapport de M. Maze, à la Chambre des députés, no 1842. Avril 1883.

(5) Nous tenons à noter également le projet préparé par la Commission des logements insalubres de la ville de Paris et présenté, en 1882, à M. le préfet de la Seine par une commission composée de MM. Hudelo, du Mesnil, Grandpierre, Leguay, Leroux, Napias et Devillebichot; ainsi que le projet de loi rédigé par M. Emile Laurent et inséré dans son intéressante étude sur les *Logements insalubres*. Paris, Guillaumin et Picard, 1882.

Voir ANNEXES : FRANCE, n° 3.

Après une discussion fort sommaire, la Chambre décida, dans sa séance du mardi 19 novembre 1883, que ce projet de loi serait envoyé à l'examen du Conseil d'Etat; depuis, ce projet a été retiré.

Ce renvoi, d'ailleurs, n'avait été prononcé que par suite de « quelques difficultés de rédaction »; mais ce renvoi — non sans raison — était qualifié, par un membre de la Chambre, « d'enterrement de première classe » (1).

Cet enterrement n'était, cependant, pas définitif, car le jeudi 13 janvier 1887, M. le Ministre du commerce et de l'industrie déposait sur le bureau de la Chambre trois projets de loi dont l'un concernait l'assainissement des logements et habitations insalubres.

Il est utile de rappeler les points principaux de ce projet.

Le soin d'appliquer la loi proposée devait dès lors incomber aux conseils et aux commissions d'hygiène; c'était un retour au décret du 18 décembre 1848.

L'inspection spéciale à établir par la loi sur l'organisation des services de l'hygiène devait être chargée d'en assurer l'exécution.

Le projet de loi en question renferme sept titres comprenant quarante articles (2).

Notre intention n'est pas d'en présenter un commentaire ; il suffit d'en exposer sommairement l'économie générale.

Le titre I détermine les immeubles soumis à cette nouvelle législation et l'article 2 spécifie que ce n'est pas seulement l'habitation, comme le porte la loi de 1850, mais les *dépendances* du logement qui seront soumises à la nouvelle réglementation.

Les immeubles affectés au commerce rentreront également (art. 3) dans la catégorie de ceux qui devront être surveillés.

Une innovation importante et vivement sollicitée se trouve dans l'article 4 qui, dérogeant à la loi de 1850, permet de soumettre à l'inspection même les locaux habités par le propriétaire.

Le titre II dispose fort sagement que des règlements particuliers seront rendus et que ceux-ci ne seront pas identiques pour toute la France.

Le titre III traite de la procédure à suivre; il énumère les garanties accordées aux propriétaires contre des mesures inutiles et

(1) *Journal officiel* du 14 novembre 1883. Chambre des députés, page 2326.

(2) Voir le texte de ce projet aux ANNEXES: FRANCE nº 4.

aussi les charges qui peuvent leur incomber dans le cas où la loi devra être appliquée.

C'est encore de procédure que s'occupe le titre IV ; il règle la marche à suivre devant la juridiction administrative en cas de réclamation des intéressés.

L'inspection à créer fait l'objet du titre V ; le titre VI se réfère à l'exécution de la loi : les infractions seraient déférées au tribunal correctionnel ; il énumère aussi les pénalités encourues.

Enfin, le titre VII s'occupe de la résiliation des baux, des ouvertures pratiquées pour l'exécution des mesures d'assainissement lesquelles devront être, comme dans l'article 8 de la loi de 1850, exemptes de la contribution des portes et fenêtres pendant trois années consécutives à dater de l'achèvement des travaux.

Tel est, dans ses grandes lignes, ce projet de loi qui contient d'utiles dispositions auxquelles il ne faut pas marchander une vive approbation (1) ; ajoutons que parmi les mesures projetées il en est plusieurs qui ont pour origine les travaux du Comité consultatif d'hygiène publique de France qui a formellement proposé une révision de la loi de 1850 (2) et par le rapport général de M. le D[r] du Mesnil sur les travaux de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris de 1877 à 1883.

Il y a donc là une refonte générale de la législation que nous ne saurions trop appeler de nos vœux ; mais si cette refonte ou pour mieux dire une réfection complète est nécessaire, il ne semble pas opportun de la préciser dans un nouveau texte.

Jamais une loi ne sera trop impérative, comme nous l'avons soutenu ailleurs (3), en ce qui concerne la salubrité, à condition, toutefois, qu'elle ne porte pas atteinte au grand et salutaire principe de la propriété ; car, il y a deux intérêts en présence et ce n'est que par une sage pondération de ces deux intérêts qu'il sera possible de faire une *bonne* loi, c'est-à-dire une loi qui amène après elle des résultats d'une utilité générale.

Demander l'expropriation pour cause d'utilité publique des

(1) Le projet abroge les lois du 13 avril 1850 et du 25 mai 1864.

(2) Séance du 5 octobre 1885.

(3) Mémoire présenté à l'Académie des sciences morales et politiques. — Concours Bordin. 1889.

maisons dont l'insalubrité est reconnue, réclamer l'interdiction de louer des logements dont l'assainissement n'est pas possible, ce n'est pas là une nouveauté; il y a plus de quarante ans (1) que la tribune de l'Assemblée législative en a entendu formuler la proposition.

Serait-il permis de douter de la nécessité de réclamer cette voie coercitive ?

L'Angleterre qui, dans la question du logement de la classe peu aisée, marche depuis longtemps en tête des autres nations, a répondu affirmativement.

Dès 1867 et 1868 (2), sur l'initiative de M. Torrens, on trouve dans la législation de l'Angleterre des textes qui concernent l'assainissement et, au besoin, la démolition des maisons insalubres sur le rapport des officiers de santé.

Les autorités locales (à Londres, le *district Board;* ailleurs, la *paroisse*) pouvaient prescrire les réparations nécessaires et poursuivre même la démolition de tout immeuble jugé insalubre.

Un *act* du 29 juin 1875 (3), rendu à la suite d'une intéressante discussion, dans laquelle M. Cross, secrétaire d'État de l'Intérieur, a exposé des faits presque incroyables en ce qui concerne la mortalité de certaines villes d'Angleterre (4), a décidé que sur le rapport de leurs médecins, les autorités locales peuvent exproprier les maisons malsaines.

Déjà antérieurement, les autorités locales de certaines grandes villes, comme à Édimbourg et à Glascow, avaient pris cette initiative et commencé la suppression d'habitations reconnues insalubres.

L'*act* du 29 juin 1875 porte qu'avant toute expropriation, les autorités devront pourvoir au logement des habitants déplacés, car on n'a pas encore oublié en Angleterre les inconvénients qui en ont été la conséquence et le triste spectacle donné par des mesures semblables.

(1) M. de Melun (du Nord) dans son projet de loi en cinq articles déposé le 17 juillet 1848.

(2) Voir : Annexes, Grande-Bretagne, n° 8.

(3) *An act for faciliting the improvement of the dwellings of the workings classes in large towns*. C. 36.

(4) Notamment Liverpool et Manchester.

Un plan détaillé des lieux insalubres, avec pièces à l'appui, doit être adressé au secrétaire d'État (bureau de l'administration locale : *Local government board*) et après enquête, celui-ci donne ou refuse sa sanction à l'expropriation projetée.

Toutefois, et là nous trouvons un exemple de l'application constante du grand principe de la propriété, cette sanction n'est valable que si elle est confirmée par un *vote* du Parlement (1).

Les autorités locales ne peuvent, d'ailleurs, procéder à l'expropriation qu'après publications et affiches ; à défaut d'entente amiable avec les propriétaires à exproprier, l'autorité chargée de procéder à l'expropriation nomme un arbitre qui fixe le chiffre de l'indemnité, après avoir prêté serment devant le juge de paix, de bien et fidèlement remplir sa mission.

Les parties intéressées peuvent, dans le cas d'un immeuble d'une certaine valeur, interjeter appel dans les dix jours de la décision de l'arbitre ; l'appel est porté devant le jury.

Les *acts* de 1855, de 1866 et de 1874, *for the removal of nuissances*, avaient été fort utiles dans cette lutte du bien contre le mal ; il en était de même des *artizans dwellings acts* de 1868 et de 1882 dont l'objet est spécial aux maisons qui obstruent l'air et la lumière (2).

Deux autres lois du 15 août 1879 sont encore intervenues pour améliorer le logement de l'ouvrier : l'une (3) a modifié la loi de 1875, l'autre (4) a modifié la loi de 1868.

Celle-ci, notamment, a autorisé le propriétaire d'un immeuble jugé insalubre à requérir l'acquisition de sa propriété et a investi le *Metropolitan Board* de Londres de tous les droits accordés en cette matière par la législation anglaise.

L'*act* du 18 août 1882 a même permis d'exproprier les immeu-

(1) *Annuaire de législation étrangère, 1875.* — Notice par M. Franck-Chauveau.

(2) La plupart des textes de la législation anglaise nous ont été obligeamment communiqués par M. Reginald F. Palgrave, secrétaire de la Chambre des Communes.

(3) *Artizans and labourers dwellings improvement act.*

(4) Voir : ANNEXES, GRANDE-BRETAGNE, n° 12.

bles qui empêchent la ventilation des maisons voisines ou font obstacle à l'exécution de mesures sanitaires. Ajoutons que cette loi est intervenue à la suite des dépenses considérables résultant de l'application de l'*act* de 1875 et qu'elle a notablement simplifié la procédure à suivre en cas de démolition pour cause d'insalubrité (1).

Aux termes d'un *act* de 1885 *(An act to amend the law relating to dwellings of the Working Classes*, 48 et 49 Vict. c. 72), les lois de 1851 et de 1867 ont été rendues applicables à la ville de Londres dans certaines conditions déterminées, et le texte de l'*act* de 1875 a été modifié en ce qui concerne les districts sanitaires.

L'Écosse possède une loi à peu près semblable. Toutefois, l'*act* du 15 mars 1880 a modifié un assez grand nombre de dispositions de la loi anglaise de 1875 sur les habitations ouvrières (2).

L'article 4 porte que les autorités locales devront pourvoir au logement des ouvriers déplacés sur des terrains autres que ceux occupés par les constructions détruites ou contiguës à ces dernières, et l'article 8 renferme des prescriptions spéciales pour le règlement des indemnités à raison des maisons insalubres expropriées pour l'exécution d'un plan d'amélioration.

En Irlande, les *acts* de 1851 et de 1867 sont également applicables. Aux termes de l'*act* du 25 août 1883 (3), dont l'existence a été limitée à cinq années, toute maison existant sur des parcelles acquises par l'autorité sanitaire pour assurer l'hygiène publique peut être démolie si elle est reconnue impropre à l'habitation des ouvriers agricoles.

Comme l'Angleterre, la Belgique admet l'expropriation pour cause d'utilité publique; les lois du 1er juillet 1858 et du 15 novembre 1867 concernant l'expropriation par zones — lois qui ont été conçues dans un esprit favorable à la classe ouvrière — n'ont pas, dans l'application, donné les résultats attendus. L'article 5 du

(1) *An act to amend the Artizans and Labourers Dwellings acts* (45 et 46 Vict. c. 54). Voir la *Notice* publiée sur cette loi par M. Georges Picot. (*Annuaire de législation étrangère*, 1882, p. 257.)

(2) *Artizans and labourers dwellings improvement Scotland act.*

(3) *An act to better the condition of labourers in Ireland* (46 et 47 Vict. c. 60).

projet actuellement à l'étude autorise, de nouveau, ces expropriations, mais après avis du comité de patronage (1).

C'est une restriction apportée aux pouvoirs des autorités communales ; car, actuellement, les bourgmestres ont, en cette matière, un droit absolu et, comme il s'agit d'un acte administratif, nul recours n'est ouvert contre leur décision.

Le bourgmestre a également le pouvoir d'interdire l'usage d'une maison insalubre ou de faire évacuer des logements pour lesquels les mesures d'assainissement n'auraient pas été exécutées.

Le projet en ce moment à l'étude, en Belgique, va moins loin. Le gouvernement n'a pas cru pouvoir, par respect pour l'inviolabilité du domicile, accorder aux comités de patronage qu'il se propose d'instituer le droit de pénétrer dans les habitations malgré ceux qui les occupent.

Dans de telles conditions, il est certain que ce pouvoir n'était pas sans présenter quelque danger.

L'Italie, elle aussi, admet l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Une loi du 8 janvier 1885 (N° 2879), ayant pour objet principal l'assainissement de la ville de Naples, a autorisé toutes les communes, qui en ont fait la demande dans un délai d'un an après la promulgation de la loi, à bénéficier des dispositions relatives à l'expropriation des maisons reconnues malsaines.

En Suède, la législation ne renferme aucun texte spécial aux habitations ouvrières proprement dites ; comme partout ou à peu près, la loi est commune pour tous les genres de constructions ; il en est de même en Norwège.

Bien que ce soit, en Allemagne, que la statistique ait constaté « les demi-lits, » la législation a peu fait pour la question des habitations à bon marché, même en ce qui concerne les maisons construites.

A Vienne (Autriche), le service médical et sanitaire a le droit d'expulser d'un logement reconnu insalubre ceux qui l'habitent, mais il n'a pas le pouvoir de procurer à ces expulsés un autre logement convenable ; il n'existe aucune autorité spécialement

(1) Voir : Annexes, Belgique, n° 7.

compétente pour condamner les détenteurs de locaux insalubres.

Dès lors, c'est le locataire qui se trouve « puni » comme on le dit à Vienne.

La Suisse, notamment dans le canton de Vaud, nous montre les municipalités surveillant les travaux d'assainissement des maisons et prenant, en un mot, toutes les mesures voulues pour garantir la sécurité des habitants.

Dans le canton de Genève, c'est en vertu de la loi du 3 novembre 1884 que le non-usage d'une construction reconnue mauvaise ou insalubre et même sa démolition peuvent être poursuivis.

Le soin d'améliorer l'habitation des classes peu aisées est, aux États-Unis, en partie entre les mains des sociétés charitables privées (1), agissant de concert avec le *Health Department* de chaque État.

A New-York, le département de la santé a pour mission, par exemple, d'assurer la lumière et l'air dans les demeures et de veiller à la distribution des eaux dans les constructions nouvelles.

C'est en vertu de l'*act* de 1867 (2) et en exécution d'une loi votée le 3 avril 1883, modifiée le 27 octobre 1885, que ces mesures sont prises. Dès le 4 juin 1881, un *act* avait été rendu pour réglementer les sondages et la conduite des eaux (3).

La *législation* de l'Etat de New-York est intéressante et présente de bons exemples.

Dès le 4 mai 1867, un *act* était voté (4) qui portait règlement des habitations et logements dans les villes de New-Vork et de Brooklyn.

A New-York, les maisons doivent être visitées par l'inspecteur des constructions publiques, et à Brooklyn, par un aide sanitaire du bureau métropolitain de la santé au point de vue des dangers d'incendie; chaque demeure doit être pourvue d'un water-closet dont la construction est approuvée et il doit en être établi un par vingt habitants.

(1) Lettre de M. C. Goldmann, chef du *Health Department* de New-York.

(2) *An act of the regulation of Tenement and Lodging houses in the Cities of New-York and Brooklyn.*

(3) Voir : Annexes, Etats-Unis de l'Amérique du Nord, n° 20.

(4) Chapitre 908. Lois de 1867.

Depuis le 1er juillet 1867, aucune cave, aucun sous-sol ne peuvent être construits pour être occupés à titre d'habitation.

En vertu des lois de 1879 (chap. 504) et de 1880 (chap. 390 section 1re), l'espace libre réservé entre les maisons a été augmenté; chaque chambre doit être pourvue d'une fenêtre communiquant avec l'air extérieur.

Les lois si impératives parfois que nous venons de noter plus rapidement même que nous ne l'eussions désiré peuvent-elles être prises pour modèle? Le principe qui les a dictées doit-il être accepté ?

La règle de droit commun, qui n'est qu'une application de la vie en société, portant que l'intérêt privé doit s'effacer devant l'utilité publique, est la base et l'idée mère de l'expropriation. Lorsque ce principe vient se heurter au principe non moins considérable de la propriété privée, il y a conflit et l'autorité judiciaire doit seule être compétente pour trancher la difficulté.

C'est encore à l'autorité judiciaire qu'il doit appartenir de sauvegarder dans la limite du possible le droit de propriété, et une juste et préalable indemnité doit être payée à celui qui est dépossédé (1).

Dans quels cas y a-t-il ou non utilité publique? Cette utilité publique peut-elle résulter de la condition malsaine et nuisible d'habitations prises dans leur ensemble ou individuellement? Dans les deux cas, l'utilité publique peut être reconnue.

Mais sera-t-il toujours nécessaire d'aller jusqu'à l'expropriation?

La loi anglaise répond à cette question et y répond heureusement en permettant à l'autorité judiciaire de défendre qu'il soit fait usage de toute habitation reconnue nuisible jusqu'à ce que cette habitation soit rendue propre à cette destination (2).

Ce point de droit est de ceux qui doivent trouver place dans toute bonne législation sur la matière.

Une fois la salubrité de l'habitation obtenue ou tout au moins poursuivie, il y a lieu d'examiner ce que la législation a fait et peut faire en ce qui concerne les charges résultant de la vie en société; nous avons nommé l'impôt sous ses multiples aspects.

(1) Loi française du 3 mai 1841.

(2) L'article 91 de l'*act* du 11 août 1875 énumère les causes d'incommodités (*nuisances*).

De ce côté, disons-le tout aussitôt, la législation a beaucoup à faire; car, il ne suffit pas de « payer son terme », comme on dit à Paris, il faut encore que le locataire satisfasse aux exigences de l'impôt.

Diminuer ces charges, tel est le but que l'on doit poursuivre, sans oublier les règles d'une juste équité.

A Paris, par exemple, les loyers de 599 francs sont imposés à 6 fr. 50 c. 0/0, mais ceux de 500 francs de valeur réelle ne sont pas imposés : il y a de ce chef 641,000 locaux à l'usage d'habitation qui se trouvent affranchis de toute imposition.

Ces dégrèvements fort utiles se lient d'une manière intime à notre législation fiscale et, à ce titre, nous ne pouvons ici faire autre chose que d'émettre un vœu tendant à l'exonération ou totale ou partielle des habitations à bon marché, car nous ne saurions oublier qu'il y a là une grave question de mesure et d'équitable répartition des charges publiques.

En ANGLETERRE, aux termes de l'*act* du 11 août 1875, l'autorité urbaine peut faire remise entière ou partielle des taxes municipales, eu égard à la pauvreté du contribuable (art. 225); nous trouvons des dispositions analogues dans plusieurs autres contrées.

En HONGRIE, M. Nemméniy, député, a pris l'initiative d'une réduction de l'impôt, et la ville de Budapest était disposée à accepter cette réduction si l'Etat consentait à diminuer ses taxes.

Le principe est généralement admis, il ne reste qu'à en poursuivre l'exécution et à l'étendre à tout ce qui est vraiment le logement de la classe peu aisée.

Il y a tout d'abord une question d'équilibre à maintenir; ainsi, le logement dans la banlieue des villes et notamment dans celle de Paris où il s'est formé de véritables grandes villes (1) trouve dans la législation fiscale un sérieux obstacle sur lequel il y a lieu d'appeler l'attention.

En effet, à côté du chiffre du loyer proprement dit, il existe des charges considérables du fait de l'impôt.

Ainsi, en 1865, on a calculé qu'un loyer de 500 francs, qui ne sup-

(1) Voir une intéressante étude de M. E. Levasseur, de l'Institut, sur les *Agglomérations urbaines*, communiquée à l'Académie des sciences morales et politiques du 1er août au 15 novembre 1886.

portait, à Paris, qu'une cotisation de 12 francs était taxé à 50 francs dans la banlieue; les loyers de 250 francs qui étaient alors, à Paris, exempts de toute prestation, étaient grevés, hors du mur d'octroi, d'un impôt dont la quotité variait de commune à commune, mais dont la moyenne n'était pas inférieure à 17 fr. 50 c.

De plus, dans la banlieue actuelle, on doit compter avec les centimes additionnels et, en 1867, tel loyer de 425 francs qui n'était taxé, à Paris, qu'à 12 fr. 75 c. d'impôt ne payait pas moins de 31 francs dans la banlieue, en y comprenant l'impôt des prestations.

De ce côté, la *législation* a donc de véritables réformes à subir; mais ici elle touche à des points si divers et à des intérêts si considérables, tous d'ordre public et budgétaire, qu'il ne paraît pas possible de faire autre chose que d'émettre un vœu tendant au *dégrèvement* des petits logements dans la banlieue.

D'ailleurs, dans cette question du loyer, on se heurte constamment à des difficultés parfois insurmontables.

Assurément, le domaine de la *législation* est considérable, mais il serait inexact de dire qu'il est illimité. La question des loyers, comme on l'a qualifiée récemment, en fournit une preuve en nous montrant quel peut être le rôle des municipalités.

Une assemblée — c'est ce que le Conseil municipal de Paris a fait en 1881 — peut s'émouvoir, et s'émouvoir à juste titre, du prix élevé des locations; elle peut reconnaître, avec raison, qu'elle « a le devoir impérieux de s'occuper de ce qui tend à modifier la condition du bien-être de la population », mais si elle peut nommer une Commission pour étudier la question, elle ne peut la trancher; la solution est en dehors de tout pouvoir public, son action dans un pareil cas est limitée; car à côté de son autorité, ou de celle qu'elle s'attribue, il y a le droit du propriétaire et ce droit reste le plus sacré de tous.

Ce droit, il est vrai, est soumis à une loi, mais cette loi n'est point écrite dans un texte et ne saurait s'y trouver reproduite: c'est la grande loi économique de l'offre et de la demande, et celle-ci est au nombre de ces principes qui n'ont besoin d'être formulés nulle part, car les faits sont là pour les mettre sans cesse en pleine lumière, même à l'égard de ceux qui voudraient les méconnaître.

Dans cette direction, si la loi ne peut intervenir activement, les

autorités locales ou la bienfaisance privée, nous aimerions dire — preuves en mains — l'association, a un rôle considérable à jouer.

Nous touchons ici — d'un mot seulement — ce que l'on appelle les *secours pour loyers*.

La loi n'a pas, à proprement parler, à intervenir, bien que ce soit en l'appliquant que les conseils locaux votent des subventions de ce genre, ou que des administrations diverses, comme les bureaux de bienfaisance, par exemple, allouent des sommes dans le même but, mais leur rôle est forcément limité et la loi ne peut qu'autoriser des allocations toutes de bienfaisance.

Il nous reste encore à parler de ce mode particulier d'habitation — le *garni* — si répandu dans les grands centres. Nous voudrions même insister un peu sur l'importance de la *législation* en ce qui concerne les *garnis*, car toute une population ouvrière les habite, et pour ne citer qu'un chiffre, nous rappellerons qu'à Paris, par exemple, on comptait, en 1887, 10,749 logeurs qui disposaient de 172,383 chambres contenant 185,901 lits et recevant 222,644 locataires.

La Commission des logements insalubres de la Seine s'est, à maintes reprises, préoccupée de l'insalubrité des garnis, et le 7 mai 1878, elle adressait à M. le Préfet de police un projet de règlement en vue d'améliorer la situation.

Depuis cette époque, les garnis sont, à Paris, l'objet d'une surveillance toute spéciale dont l'origine et l'honneur doivent être reportés à la Commission des logements insalubres qui a signalé certains garnis comme des foyers d'insalubrité générale et a montré les dangers qui en résultaient pour la santé publique.

L'ordonnance de police, actuellement en vigueur, date du 25 octobre 1883 ; elle est venue utilement compléter la législation sur la matière en modifiant les ordonnances de 1778, de 1832, de 1853 et de 1878 rendues sous l'empire des lois de 1790, de 1791 et du 13 avril 1850.

Aux termes de cette ordonnance que le défaut d'espace ne permet pas d'analyser ici, le nombre des locataires qui peuvent être reçus dans une chambre est basé sur le volume d'air qu'elle contient, et ce volume doit être de quatorze mètres cubes par individu (1).

(1) Ce volume d'air a été jugé insuffisant, notamment par M. le Dr du Mesnil dans son étude : *Les Garnis insalubres de la ville de Paris*. — Paris 1878.

Depuis le 26 janvier 1866, le Danemark possède, en ce qui touche les garnis, tout un système de réglementation qui a une importance réelle au point de vue de la salubrité publique de la ville de Copenhague et de ses faubourgs.

Il en est de même, en Russie et surtout à Saint-Pétersbourg, où la surveillance des garnis est très rigoureuse, et où la loi qui fixe à 2m 45c au minimum, la hauteur des habitations, s'applique aux hôtels, auberges, etc. Aucun garni ne peut être ouvert sans une autorisation spéciale qui n'est accordée qu'après un examen médical des locaux.

En Suisse, les garnis sont soumis à une réglementation très sévère. A Bâle, c'est une ordonnance du 15 septembre 1860 qui prescrit les mesures concernant les logeurs à la nuit; à Genève, depuis le 1er septembre 1877, fonctionne un règlement très complet sur les hôtels, auberges, garnis et cabarets.

Dans le *garni,* l'action de la loi peut être toute puissante.

A l'antipode du garni se trouve la maison individuelle, ce foyer qui a été acquis au prix de dures et persévérantes privations; la loi, nous l'avons vu, peut en faciliter l'acquisition, doit-elle rester muette dans le cas de vente forcée de ce patrimoine d'un caractère si particulier.

Ici, la *législation* de la France nous présente un texte, dont il est permis d'être fier — si quelque fierté est permise quand on fait le bien — puisque la Belgique, notamment, a vu là un modèle à suivre (1). Nous voulons parler de la loi du 23 octobre 1884.

M. Ch. Lagasse, membre de la première section de la savante et laborieuse Commission du travail a demandé qu'une loi dans le même sens existât en Belgique, en montrant, par un exemple saisissant, l'importance de la loi française.

Une maison est achetée par un ouvrier au prix de 1,666 fr. 47 c., soldé au moyen d'un versement mensuel de 4 francs ajouté au prix du loyer montant à 6 fr. 50 c. par mois (2).

(1) Consulter l'intéressant *Exposé de la situation du royaume de 1861 à 1875* publié par le ministre de l'Intérieur avec le concours de la Commission centrale de statistique, présidée par le savant M. Liagre. L'Administration de la statistique générale est confiée à un fonctionnaire de la plus haute valeur, M. Hubert Leemans directeur général.

(2) Comme dans les maisons construites à Nivelles par le bureau debienfaisance.

4

L'ouvrier belge a payé de ce chef: pour l'enregistrement, 92 fr. 40; pour la transcription hypothécaire, 24 fr. 71 ; pour les honoraires du notaire, 18 fr. 89; soit, au total: 136 fr.

Avec la loi française du 23 octobre 1884, l'ouvrier dont il s'agit n'aurait payé que 14 fr. 17 au lieu de 136 fr.

On sait, en effet, qu'aux termes de cette loi, les ventes judiciaires d'immeubles dont le prix principal d'adjudication ne dépasse pas 2,000 francs sont l'objet de dégrèvements, en ce qui concerne les droits de timbre, d'enregistrement, de greffe, d'hypothèques, etc., etc.

Le projet de loi belge, dont nous avons déjà parlé ne fixe pas de chiffre, il réduit les droits dont il s'agit dans ses articles 13 et 14, aux ventes et adjudications « à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitations, ou à la construction d'une habitation », en stipulant que la qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition devront être établis par un certificat du comité de patronage. C'est donc bien de la maison de l'ouvrier dont il s'agit.

Telles sont, dans leurs traits principaux, les dispositions légales qui concernent les habitations construites; il nous reste à nous occuper de ce que nous avons appelé la *législation des habitations à bon marché* considérées dans leur ensemble.

La législation en ce qui concerne les *habitations à bon marché* ne comprend pas seulement ce qui a trait aux maisons à construire ou aux maisons construites, elle s'étend également à l'hygiène et à la salubrité envisagées sous leur aspect le plus large.

Ici l'horizon s'agrandit et ce n'est qu'à grands traits qu'il est possible d'indiquer un tableau aussi vaste.

La FRANCE ne nous offre, en réalité, que des exemples à l'état de projet, mais ces projets — presque à la veille d'être la réalité légale — sont trop importants, ils promettent un mieux trop sensible pour être passés sous silence.

Ce sont là des lois générales d'une portée considérable puisque l'une de celles auxquelles nous faisons allusion, concerne l'organisation des services de l'hygiène publique (1).

Une bonne législation, c'est beaucoup ; mais, en pareille matière, la loi n'est pas tout, elle est même peu de chose si les mœurs ne viennent pas lui prêter un aide de tous les instants.

A côté de la législation dans ses textes, aussi bien en ordondant qu'en défendant, il y a une législation que nous nommerons *préventive*, sur laquelle nous n'avons pas à insister mais que chacun appelle de ses vœux ; celle-là est encore en partie à faire ou tout au moins à compléter.

En attendant cette loi, un décret du 30 septembre 1884 a réor-

(1) Nous signalerons tout particulièrement le projet de loi relatif à l'organisation des services de l'hygiène publique déposé à la Chambre des députés par M. Jules Siegfried et un certain nombre de ses collègues.

ganisé, en FRANCE, le Comité consultatif d'hygiène publique dans les attributions duquel se trouve « la salubrité des logements » et « le régime des eaux au point de vue de la salubrité. »

Un autre décret du 23 avril 1888 a chargé les professeurs d'hygiène des Facultés de médecine de remplir les fonctions d'inspecteurs régionaux des services de l'hygiène publique en attendant que la loi à l'étude donne au Gouvernement les moyens que lui refusent la législation.

Telle est actuellement, en France, la mise en œuvre de cette sage et utile pensée de l'amélioration du sort de tous.

Applaudissons également la mesure récente (1) qui a transféré, au ministère de l'Intérieur le service de l'hygiène publique qui ressortissait antérieurement au ministère du Commerce et de l'Industrie.

Il y a, en effet, entre les services d'assistance proprement dits et ceux dépendant de l'hygiène publique une connexité telle qu'il faut remonter aux origines mêmes de notre commerce maritime pour expliquer l'ancienne attribution.

Cette direction de la santé publique qui, en AUTRICHE, en BELGIQUE, en ESPAGNE, en GRÈCE, en HONGRIE, en ITALIE, dans les PAYS-BAS, en NORWÈGE, en RUSSIE, dépend du ministère de l'Intérieur, sera bien placée en France dans ce département, car les mesures d'assainissement rentrent par leur nature même dans la police municipale (2) et il y a lieu, à ce titre, de se féliciter du bien qui pourra résulter de cette décision au point de vue spécial qui nous occupe (3).

En BELGIQUE, les mesures de salubrité qui concernent la construction et l'entretien des habitations sont encore du ressort exclusif de la commune. (4)

En Belgique, comme ailleurs, on a été obligé de constater que

(1) Décret du 5 janvier 1889. Voir le Rapport dans le *Bulletin officiel du Ministère de l'Intérieur*. 1889, p. 6.

(2) Consulter la loi du 5 avril 1884 sur l'organisation municipale, notamment l'article 94.

(3) La direction générale de l'assistance publique et de l'hygiène est actuellement confiée à M. Henri Monod.

(4) Lois du 14 décembre 1789, des 16-24 août 1790, des 19-22 juillet 1791.

des autorités élues reculaient parfois devant l'impopularité qu'entraînent des mesures de police, même lorsqu'elles sont parfaitement justifiées.

Cet inconvénient se retrouve également dans le ROYAUME-UNI DE GRANDE-BRETAGNE et d'IRLANDE qui possède dans l'*act* du 11 août 1875 (1) le résumé des efforts accomplis depuis trente ans par le législateur anglais en vue d'améliorer la situation sanitaire des habitants des villes et des campagnes.

C'est là un texte considérable dont on ne saurait trop louer l'esprit général et dont il ne nous est pas possible de ne pas dire quelques mots en n'examinant que le côté relatif à l'*habitation* et en rappelant qu'il ne s'applique ni à l'Écosse ni à l'Irlande non plus qu'à la ville de Londres (Cité et Métropole) et à Oxford et à Cambridge qui ont des organisations distinctes (2).

Dès 1846, un texte législatif avait permis à l'autorité, même dans ce pays où la demeure de chacun est *son château fort,* d'entrer dans l'intérieur des maisons et d'y faire exécuter les réparations jugées nécessaires.

L'*act* de 1848 donna au Conseil de salubrité le droit de procéder à l'assainissement des logements insalubres et, dans le cas où le propriétaire n'y procédait pas, les frais en résultant pouvaient être mis à sa charge.

Le *Public Health* de 1848 ne s'appliquait qu'aux villes et aux districts populaires ; en 1855, nouvel *act* (18 et 19 Vict. c. 121.); en 1858, avec raison, le bureau général de santé disparut et ses attributions ressortirent au ministère de l'Intérieur. En 1861, en 1863, en 1866 et en 1871, diverses modifications furent apportées à la législation sur ce point. C'est l'*act* du 11 août 1875 qui a divisé l'Angleterre en *districts sanitaires urbains* et *districts sanitaires ruraux* et placé la direction des services d'assistance et d'hygiène sous une autorité spéciale, le *Local Government Board.*

Le *Local Government Board* est depuis 1871 un département

(1) *An act for consolidating and amending the acts relating to public health in England* (Victoria 38 et 39. c. 55.)

(2) *Annuaire de législation étrangère.* 1875. p. 26.

ministériel qui est chargé de veiller à l'exécution des lois sur la salubrité publique.

L'act du 24 juin 1851 avait donné aux administrations locales, en Angleterre, des pouvoirs étendus pour leur permettre d'acheter ou de construire des *lodging-houses* et de réglementer par des *bye-laws* la tenue de toute maison de cette nature. Les *lodging-houses* sont soumises à l'inspection des bureaux de santé. Mais l'*act* n'était applicable qu'après son adoption par les administrations locales et par le *vestry*, s'il n'existait pas d'autre administration, et avec l'assentiment du secrétaire d'État.

L'*act* de 1875 ne s'occupe pas seulement du logement, mais encore des égouts, du drainage, des water-closets, du balayage et de la vidange des rues et des maisons, des fosses et amas de matières nuisibles, de la fourniture de l'eau ; il traite aussi des *caves habitées* (1) (*cellar-dwellings*), des garnis (2) et d'une foule d'objets qui tous concourent à assurer l'hygiène publique s'ils sont dans un état satisfaisant et à lui nuire, au contraire, s'ils sont défectueux, comme les marchés, les abattoirs, etc., etc.

La législation sanitaire anglaise renferme encore plusieurs textes importants ; tels sont ceux qui concernent la surveillance des habitations et l'amélioration des logements au point de vue de l'hygiène.

Citons, par exemple, un *act* de juillet 1887, qui a limité le pouvoir des compagnies des eaux à l'égard de la suppression de leur service lorsque l'abonnement n'est pas payé par le propriétaire.

N'oublions pas, non plus, de signaler avec tous les éloges qu'ils méritent et le bureau métropolitain des travaux publics (3), qui a rendu de si grands services à la ville de Londres et le *Mansion House Council on the dwellings of the People ;* mais, même en Angleterre, on demande que la législation soit simplifiée, notamment en ce qui concerne les procédures pour « nuisances » et une modification dans les attributions des *vestry-men*, qui peuvent avoir, comme nous l'avons déjà dit, des intérêts opposés à l'exécution de la loi.

(1) Voir : ANNEXES, GRANDE-BRETAGNE, n° 10.
(2) Voir : ANNEXES, GRANDE-BRETAGNE, n° 11.
(3) *The Metropolitan Board of Works.*

Pour l'Écosse, nous devons noter les *acts* de 1851 et de 1867, ainsi que celui du 14 août 1885 qui est venu modifier certaines dispositions des lois antérieures; notamment l'*act* de 1875 sur l'amélioration de l'habitation des ouvriers.

Pour l'Irlande, nous citerons les lois de 1875 et de 1878 (41 et 42 Vict. c. 52) complétées par la loi du 25 août 1883 et par celle du 14 août 1885 (1). L'*act* de 1883 n'avait qu'un caractère provisoire et avait eu pour objet d'essayer de pourvoir au logement des fermiers ou *tenants*, en créant des villages nouveaux.

En Hongrie, il existe une loi XIV, votée en 1876, dont il est utile de rappeler sommairement l'économie.

Cette loi, qui contient 176 articles, concerne le règlement du régime sanitaire et stipule notamment que les bâtiments nouveaux ou les locaux transformés ne peuvent être habités, dans les villes, qu'après une visite sanitaire, qui aura donné un résultat satisfaisant. Le nombre des habitants est fixé suivant le cubage d'air; les logements souterrains sont interdits.

L'hygiène publique exigeait une semblable réglementation en particulier, à Buda-Pesth, où des faits du plus haut intérêt en ce qui concerne le logement des classes pauvres ont été fort bien mis en lumière par M. Korosi (2).

A Vienne (Autriche) les agents de la salubrité exercent de si multiples emplois qu'il ne leur est pas toujours permis dans une ville d'ailleurs aussi vaste, de surveiller efficacement l'hygiène des habitations; ils ne peuvent le faire, au surplus, qu'à la suite d'une dénonciation ou comme conséquence d'une visite médicale qui constate un état de choses nuisibles.

En Norwège, tout ce qui concerne la salubrité publique est encore réglé par les dispositions contenues dans la loi du 16 mai 1860 (3).

(1) Voir : Annexes, Grande-Bretagne et Irlande. n° 15

(2) M. Korosi est le directeur de la statistique municipale de la ville de Buda-Pesth.

(3) M. Dahl, chef de la direction de la santé a donné un intéressant commentaire des lois sanitaires norwégiennes dans *le Royaume de Norwège et le Peuple norwégien*, qui forme l'annexe V du rapport présenté au Congrès de Bruxelles, par M. Broch. — Christiania, 1876, 1re édition.

En SUÈDE, nous trouvons un règlement sur la santé publique à la date du 25 septembre 1874, qui est toujours en vigueur (1) et confie la surveillance de tout ce qui peut intéresser la santé publique dans les villes à un Comité *(Helsovaardsnamnd)* de cinq ou sept membres, nommés par le chef de la police et la municipalité. Ce Comité doit se réunir au moins une fois par mois. L'attention du Comité doit se porter plus spécialement sur les eaux potables, sur la propreté des rues et des maisons, etc., etc.

A la campagne, ce sont des Comités communaux qui exercent ces mêmes fonctions; dans le cas où ces conseils s'occupent de questions sanitaires, le médecin du district doit être entendu.

Un collège de santé (2), institution fort ancienne, existe à Stockholm, et fonctionne comme autorité suprême dans les affaires médicales (3).

C'est un règlement, en 98 articles, en date du 22 juin 1883, qui contient les prescriptions d'hygiène applicables à Copenhague et dans le royaume de DANEMARK.

En ITALIE, nous citerons la loi du 22 décembre 1888 qui a remplacé celle du 20 mars 1865 sur l'hygiène publique, qui avait été étendue par une loi du 22 juin 1874 aux provinces vénitiennes. Cette loi du 22 décembre 1888 est un monument législatif de la plus haute valeur; elle règle l'organisation sanitaire du royaume et, en particulier, ce qui concerne les habitations (4).

En ESPAGNE, c'est une loi du 22 décembre 1876 qui a déclaré œuvre d'utilité publique l'assainissement des localités; en PORTUGAL, la salubrité et l'hygiène publique de la ville de Lisbonne sont réglées par le titre V de la loi du 8 juillet 1885.

(1) Ce règlement n'a été modifié que dans ses §§ 15, 22, 29 et dans quelques articles supplémentaires sans importance, depuis le 6 novembre 1885.

(2) *Sundhetscollegium.*

(3) Les renseignements sur la Suède nous ont été obligeamment fournis par M. Elis Sidemblah, directeur du bureau central de statistique du Royaume.

(4) Consulter notamment le titre III. C'est à l'obligeance de M. le professeur Louis Bodio que nous devons la communication de la législation italienne qui va être complétée par un règlement non publié au moment où nous écrivons ces lignes. ANNEXE, n° 16.

L'Allemagne ne possède pas, en ce qui est de la législation sanitaire, de loi d'Empire, mais beaucoup d'États ont une législation et des règlements qui défendent l'occupation des logements par un trop grand nombre d'individus.

A Saint-Pétersbourg, l'autorité municipale s'est préoccupée, depuis longtemps déjà, de la question des petits logements et il existe, dans la capitale de l'Empire de Russie, une Commission d'hygiène et des logements insalubres.

Mais aucun texte législatif n'a encore paru, en Russie, sur les habitations d'ouvriers, non plus que sur la salubrité de leurs maisons.

Ce point ne figure même pas dans les nouvelles lois concernant les ouvriers des fabriques et réglant leurs rapports avec les patrons ; quelques prescriptions relatives aux précautions à prendre contre les incendies y ont seules trouvé place.

En Suisse, ce sont les autorités municipales qui veillent à l'hygiène publique ; à Genève, nous trouvons une loi du 27 octobre 1884, qui a placé dans les attributions du bureau de salubrité publique — à la tête duquel se trouve un médecin et qui dépend du département de Justice et Police — tout ce qui concerne les habitations.

Cette loi fort importante (1) a reçu un complément utile dans celle du 3 novembre de la même année sur les constructions (2) ; ainsi que nous l'avons signalé précédemment.

Dans le canton de Soleure, c'est la loi du 6 mai 1882 sur l'hygiène publique, loi spécialement applicable aux habitations, qui a chargé les Commissions locales sanitaires d'assurer l'exécution de ses prescriptions, développées dans un règlement en 22 articles, du 16 février 1883.

C'est surtout à partir de 1867, que nous trouvons dans l'État de New-York (États-Unis de l'Amérique du Nord) des lois concernant l'hygiène des habitations ; le bureau de la santé les a exécutées, parfois, avec une extrême vigueur (3).

Dans la Louisiane, le *State Board of Health* assure la salubrité

(1) Voir : Annexes, Suisse, n° 17.
(2) Voir : Annexes, Suisse, n° 18.
(3) Voir : Annexes, États-Unis de l'Amérique du Nord, n° 19.

du logement en vertu d'un *act* du 5 juillet 1882; dans l'État de Massachusetts, l'*act* 133 (1877) règle ce qui concerne l'hygiène publique.

Cette législation, que nous venons d'esquisser rapidement, concerne plus spécialement les *maisons construites;* il est une autre législation, d'un caractère encore plus général, qui n'est pas sans avoir son influence sur la question des *habitations à bon marché.*

Telle est, par exemple, la législation sur les *Sociétés* qui n'est pas non plus sans réclamer des modifications au point de vue qui nous occupe. Nous avons cru devoir rappeler ce qui se passe en ANGLETERRE, en SUISSE, en BELGIQUE, en regrettant de ne pouvoir parler de la loi du 9 avril 1873 sur les sociétés coopératives qui règle cette matière, en AUTRICHE, ni de la loi de l'EMPIRE D'ALLEMAGNE du 4 juillet 1868.

Nous ne saurions non plus insister sur la loi française qui est en ce moment, comme on sait, l'objet d'un examen spécial, notamment en ce qui concerne les associations coopératives (1).

Mais ce qui ne peut être l'objet d'un doute, c'est qu'il y a lieu d'autoriser les sociétés ayant pour objet la construction d'habitations à bon marché à émettre des obligations d'un prix minime; il serait, en outre, utile d'exempter, pendant un certain temps, de l'impôt foncier les maisons vendues par ces associations.

Ici encore, les questions sont trop complexes; elles mettent en présence des intérêts trop opposés et tous trop dignes de sollicitude pour qu'il semble possible de proposer, en l'état des choses, une solution qui serait sans appel.

Enfin, il est encore un point sur lequel la législation française réclame vraisemblablement une modification; nous voulons parler de la situation faite à cette maison individuelle que nous appelons de nos vœux, lorsque son propriétaire vient à mourir.

La *succession*, un mot nouveau dans la langue de la classe peu aisée, comme l'a si bien dit M. Jules Simon, résultant de ce autre fait social et légal, tout aussi nouveau dans le même

(1) La commission extra-parlementaire des associations ouvrières est présidée par M. Albert Christophle, député, Gouverneur du Crédit Foncier de France.

milieu — la *propriété* — n'est pas, ici, une succession ordinaire, cette maison, acquise au prix de rudes travaux et de dures privations, constitue souvent l'unique patrimoine d'un ménage; devra-t-elle être vendue du vivant de la veuve et le produit en être partagé entre les héritiers? Le nouveau propriétaire pourra-t-il être un entrepreneur, un homme d'affaires qui, une fois acquéreur, dénaturera la maison? Ce sont là des questions qui ont toutes un réel intérêt.

Des faits — faits qui sont bien connus — attestent l'importance d'une modification en ce sens.

Nos voisins, les Belges, ont justement pensé (1) qu'il y avait lieu de reviser sur ce point, les dispositions de leur Code civil, à l'effet d'assurer au survivant des époux la jouissance de la maison acquise pendant le mariage.

Cette pensée, nous la retrouvons exprimée légalement, en Russie, en ce qui est de l'aliénation par les paysans de leur maison d'habitation, depuis un avis du Conseil de l'Empire, approuvé par l'Empereur le 26 mai 1881 et promulgué le 14 avril suivant.

En pareille matière, sans doute, un vœu seul est permis; car il faut agir avec ménagement et ne toucher qu'à bon escient à la législation dans un semblable ordre de faits.

Bien d'autres aspects de la question se pressent sous la plume dans cet examen de la législation en ce qui touche l'*habitation à bon marché*.

Ce sont surtout des points relevant de la salubrité qui se présentent; c'est la question de l'*eau* dont, comme l'a si bien dit M. Léon Say, l'on n'a jamais assez pour être bien portant, qui joue dans le logement un rôle considérable.

La loi peut-elle et doit-elle intervenir dans cette direction? Nous n'hésitons pas à répondre affirmativement.

Des progrès considérables ont été réalisés partout dans cette voie; néanmoins le Congrès international d'hygiène, dans sa séance du 7 août 1878, émettait le vœu que l'introduction de l'eau dans les logements d'ouvriers prît place comme prescription

(1) Rapport de M. Eugène Meeus sur les logements ouvriers. — Bruxelles, 1886, p. 9.

légale dans les ordonnances et les règlements de police (1).

Dans une grande ville comme Paris la question de l'eau revêt une importance capitale; déjà en 1845, Horace Say qui soutenait dignement un nom qui depuis est loin d'avoir déchu, a montré que la population parisienne n'était pas suffisamment munie à cet égard.

Ce qui était vrai, en 1845, l'est encore malheureusement aujourd'hui; aussi, en 1887, le Conseil municipal, dans sa séance du 7 mars, invitait-il M. le Préfet de la Seine et M. le Préfet de Police, chacun en ce qui le concerne, « agissant comme maires de Paris » — ce sont les termes de la délibération — à obliger tous les propriétaires d'immeubles habités à distribuer l'eau de la Ville dans chaque local habité par eux, par leur famille ou par leurs locataires. Cette prescription est encore à l'état de projet.

Il était constaté, en effet, « qu'un tiers des maisons de Paris, contenant plus de la moitié de la population » étaient privées d'eau, bien que bordées ou situées dans le voisinage de la canalisation publique.

Avec le Conseil municipal de Paris, nous demanderons que, de par la loi, chaque propriétaire de maison soit tenu de distribuer dans chaque logement par lui habité, par sa famille ou par des locataires, une quantité d'eau minima de cinquante litres par jour et par habitant (2).

Tout en restant convaincu, avec les hommes les plus compétents, que « la propreté sèche » est la plus sage et la plus efficace sous les climats chauds et secs, il faut reconnaître que dans les contrées tempérées ou septentrionales l'eau est une nécessité de l'habitation, et qu'il en faut beaucoup; le docteur Lélut n'a-t-il pas dit : « l'eau qui coule, c'est la vie ».

C'est sous le bénéfice de ces observations et sous l'empire de cette conviction, que la commission des logements insalubres de la

(1) La quantité désirable a été évaluée à 1,500 litres pour une construction couvrant 160 mètres de superficie; en attribuant trente habitants à ce bâtiment, cela donnerait cinquante litres par tête et par jour, alors qu'à Barcelone on exige 60 litres, paraît-il.

(2) Rapport de M. Deligny sur le service des eaux de la Ville de Paris. — Août 1886.

ville de Paris a été amenée à déclarer que « tant en raison du climat que de l'ensemble des conditions d'une grande agglomération d'habitants, la salubrité ne peut être assurée et entretenue qu'au moyen d'une abondante distribution d'eau et, de plus, par un bon système de latrines, de fosses d'aisances et de vidanges. »

Après l'*eau*, ce sont les *égouts*, qui sont en partie les eaux après leur emploi dans l'habitation, qui doivent aussi tomber sous l'application de la loi ; mais, ici, nous abordons un domaine que la sollicitude des autorités locales ne perd pas de vue.

La question en ce qui concerne Paris (1) notamment est toute d'actualité, et l'agitation qui se fait autour d'elle ne saurait être sans résultats heureux au point de vue spécial qui nous occupe — la salubrité de l'habitation (2).

La question des *ordures* ménagères et des *water-closets* qui, elle aussi, a une part notable dans la salubrité de l'habitation, rentre comme les *égouts* dans une sphère d'action où la loi doit intervenir énergiquement. La législation a, dans cette voie, un rôle prépondérant à remplir, afin de rendre l'habitation de tous et, en particulier, l'habitation à bon marché, aussi salubre que possible.

Tout cela s'applique aux maisons situées dans les centres urbains, car pour celles qui se trouvent à la campagne et souvent même dans la banlieue des villes, le mal à combattre est de moindre importance.

Là, en effet, la salubrité laisse souvent moins à désirer et, à ce titre encore, les maisons ainsi situées ne peuvent qu'être approuvées.

En ce qui concerne ces dernières habitations, la législation n'est pas sans action sur leur développement et, parfois, sur leur établissement.

Il y a, par exemple, tout un ordre de mesures réglementaires dérivant ou pouvant dériver de la loi qu'il est utile de développer :

(1) Voir sur ce sujet : la *Question des Egouts*, etc., par M. Alphand. — Paris 1880.

(2) Consulter notamment l'intéressant et substantiel rapport de M. Bourneville, député. — Chambre des députés. Annexe n° 1303. Séance du 22 novembre 1886.

ce sont les facilités de communication du centre des villes vers leur périphérie.

Aux chemins de fer, il faut demander une nouvelle augmentation des trains dits trains ouvriers, notamment le matin et le soir, de plus grandes facilités pour les cartes et les billets d'abonnements ; ici, ce seront des trains-tramways, là, nous solliciterons un plus grand nombre de départs, le matin, et de retours, le soir, de bateaux-omnibus, d'omnibus à traction de chevaux, de tramways, etc., etc.

En France, ce n'est pas à la loi proprement dite que ces progrès sont à demander ; mais ce qui peut lui être demandé, pour Paris par exemple, c'est la création d'un réseau métropolitain (1), comme à Berlin, à Londres, à Rotterdam, à Philadelphie, à New-York, etc.

Même à Berlin, où ce chemin est, avant tout, stratégique, la municipalité a tenu à faciliter les moyens de transport ; elle a poussé à l'établissement de lignes de tramways afin d'activer la construction de maisons dans les quartiers éloignés.

C'est à la loi que l'Angleterre et l'Écosse doivent des trains à bon marché *(cheap trains)*. Cette loi (2), pour le dire en passant, a exonéré, en tout ou en partie, de l'impôt sur le transport des voyageurs, certains trains spéciaux, et l'exemption absolue a été accordée à tous les tarifs de un *penny* par mille (0 fr. 6,46 par kilomètre) et au-dessous (3).

Dès 1844 (7 et 8 Vict. c. 85), au début de l'ouverture des chemins de fer, une loi anglaise avait stipulé que les Compagnies devraient organiser des trains à bon marché ; mais, peu d'années après, cette loi était tombée en désuétude.

C'est aussi à la loi qu'il a fallu avoir recours, en Autriche, pour faire établir sur les chemins de fer le transport à bon marché pour les ouvriers.

(1) Voir le Rapport de M. Pradon, député, sur l'établissement du réseau métropolitain de Paris.

(2) Voir : Annexes, Grande-Bretagne et Irlande, n° 14.

(3) Le *Bulletin de statistique et de législation comparée* (octobre 1883) publié par le ministère des Travaux Publics, a donné le texte des lois et réglements sur la matière.

Venons à la ville, à la grande usine où l'on travaille, comme on l'a fort bien dit ; soyons un peu Anglais ou Américains sur ce point. Ici encore, la législation pourra contribuer à la solution de la question du logement à bon marché.

De ce côté, d'ailleurs, il est juste de reconnaître que la tendance est générale ; ce n'est point un mal, c'est un bien.

Mais ce bien réalisé — comme tout bien accompli — ne saurait nous faire oublier celui qui reste à poursuivre.

L'étude du passé n'a d'utilité réelle que dans le progrès qu'elle permet de réaliser ; un examen de la *législation* existante est la préface de la *législation* du lendemain.

RÉSUMÉ

Nous avons réuni dans les pages qui suivent quelques-unes des données et des réformes qu'il semblerait le plus utile d'introduire dans la *législation*, considérée dans ses rapports avec les *habitations à bon marché* (1).

1. En principe, il n'y a pas lieu d'engager les administrations publiques à loger leur personnel ; des circonstances exceptionnelles peuvent seules justifier une semblable mesure.

2. Les municipalités doivent, suivant les nécessités locales, ne point perdre de vue la question du logement des classes peu aisées et coopérer, par exemple par des garanties d'intérêt, à des entreprises de construction.

3. L'institution de Comités de patronage tendant à pousser à la construction de maisons à bon marché, à leur vente, à leur location, à leur assainissement — comme aussi à développer l'épargne — est une mesure à recommander à l'attention des pouvoirs publics.

4. Les constructions spéciales d'habitations à bon marché doivent être exemptes, pendant un certain temps, des diverses charges qui pèsent sur la propriété.

(1) Plusieurs de ces *desiderata* ont été adoptés par le Comité d'organisation du Congrès international des Habitations à bon marché, à la suite du rapport que nous avons été chargé de lui présenter sur la deuxième question du programme de ce Congrès.

5. La législation doit tendre à faciliter et non à entraver la création et le champ d'activité de l'initiative privée et des associations de tous genres ayant pour objet la construction des habitations à bon marché.

6. Les caisses d'épargne, les bureaux de bienfaisance, les sociétés de secours mutuels, en un mot, les diverses institutions ou publiques ou privées de prévoyance et d'assistance doivent, dans une mesure que la loi peut déterminer, contribuer au développement de la construction des habitations à bon marché.

7. En principe, l'établissement de vastes sociétés destinées à créer des habitations à bon marché n'est pas à poursuivre ; il est préférable de faire appel à l'initiative privée et à des associations relativement locales.

8. Le dégrèvement des impôts afférents aux petits loyers, dans les villes et dans la banlieue des villes, est un point sur lequel l'attention des pouvoirs publics doit être spécialement appelée.

II

1. L'autorité municipale *doit* et non *peut* intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation et, en particulier, des habitations dites à bon marché.

2. En ce qui est de la France, la loi du 13 avril 1850 doit être l'objet d'une revision toute particulière, dont la base sera de lui enlever son caractère facultatif pour en faire une disposition obligatoire.

3. L'insalubrité totale ou partielle d'une habitation peut, au cas où il est impossible de rendre ce local salubre, entraîner l'expropriation pour cause d'utilité publique. L'autorité judiciaire seule est compétente pour statuer en pareille matière.

4. Une juste et préalable indemnité doit être payée au propriétaire d'une habitation expropriée pour cause d'insalubrité.

5. En cas d'insalubrité partielle d'un immeuble — si cette insalubrité peut être détruite — l'autorité judiciaire doit interdire l'usage à l'état d'habitation de cette partie de l'immeuble, jusqu'après son assainissement.

6. En matière de *garnis*, la loi doit agir énergiquement par tous les moyens en son pouvoir pour en assurer la salubrité.

7. Le principe de l'exonération des frais de justice, de timbre, d'hypothèques, etc., doit, en cas de vente après décès d'une habitation constituant l'unique actif de la succession — comme le porte la loi française du 23 octobre 1884 — figurer dans toute législation sur les habitations à bon marché.

8. L'autorité judiciaire doit pouvoir, après enquête, assurer à l'époux survivant la jouissance de l'habitation à bon marché — propriété de la communauté — afin d'en laisser la disposition au survivant et ne pas permettre la transformation de cette propriété d'un caractère spécial.

III

1. L'hygiène publique doit être l'objet d'une législation particulière s'inspirant de l'intérêt général qui prime, ici, ce que l'on pourrait qualifier d'intérêt particulier.

2. La loi doit prescrire la création de Comités régionaux d'hygiène et déterminer d'une manière générale leurs attributions.

3. Une inspection locale des services de l'hygiène publique est nécessaire; elle doit être régionale et demeurer en rapports constants avec la direction centrale de l'hygiène publique.

4. Les services administratifs de l'hygiène doivent être placés dans les attributions du département de l'Intérieur, en raison de leur caractère plus particulièrement municipal.

5. A côté de la loi, il y a lieu, pour les gouvernements, d'agir dans les limites de leurs attributions, pour pousser les populations à observer les préceptes de l'hygiène.

6. Il est nécessaire d'étudier dans quelle mesure la loi peut faciliter l'établissement de sociétés ayant pour objet l'assainissement d'habitations à bon marché et quels sont les avantages qu'elle peut leur accorder.

7. La loi doit prescrire l'adduction d'eau dans les maisons à bon marché, en qualité et quantité jugées suffisantes et assurer

le bon fonctionnement des divers accessoires de l'habitation (égouts vidanges, gaz, etc.).

8. Il y a lieu d'augmenter les moyens de communication allant un centre des villes à leur périphérie, tels que trains à bon marché dits trains ouvriers, lignes de tramways, d'omnibus, de bateaux. etc.

ANNEXES

Annexe n° 1.

FRANCE

TABLEAU DONNANT L'ÉTAT DES AFFAIRES SOUMISES A LA COMMISSION DES LOGEMENTS INSALUBRES DE LA VILLE DE PARIS, DE 1851 A 1889.

ANNÉES	Affaires terminées à l'amiable par la Commission.	Affaires soumises au Conseil municipal	Pourvois formés devant le Conseil de préfecture.	Contraventions déférées au Tribunal correctionnel	TOTAL des Affaires.
1851	152	»	»	8	160
1852	122	3	3	»	128
1853	172	12	5	»	189
1854	228	92	6	»	326
1855	355	149	20	»	524
1856	354	81	43	»	478
1857	369	94	29	»	492
1858	355	114	12	31	512
1859	458	139	»	44	641
1860-1861	3.925	514	18	114	4.571
1862	»	»	»	»	3.020
1863	»	»	»	»	3.072
1864	»	»	»	»	3.698
1865	»	»	»	»	4.160
1866	2.854	643	32	82	3.611
1867	2.232	635	26	114	3.007
1868	1.867	442	18	92	2.419
1869	1.772	401	20	82	2.275
1870	»	»	»	»	»
Six mois 1871	1.112	169	»	»	1.281
1872	1.591	692	»	»	2.283
1873	2.200	929	1	82	3.212
1874	2.102	1.016	10	96	3.224
1875	2.352	1.411	17	172	3.952
1876	2.314	1.078	11	79	3.482
1877	1.042	833	19	89	1.983
1878	762	829	19	75	1.685
1879	808	922	16	134	1.880
1880	769	1.115	28	212	2.124
1881	1.001	913	50	256	2.220
1882	691	1.142	35	218	2.086
1883	855	1.428	26	189	2.498
1884	894	1.576	67	306	2.843
1885	295	1.774	76	337	2.482
1886	614	1.101	104	319	2.138
1887	536	945	218	266	1.965
1888	525	1.486	182	144	2.337

Annexe n° 2.

LOI

RELATIVE A L'ASSAINISSEMENT DES LOGEMENTS INSALUBRES du 13 avril 1850 (1)

Article 1er. — Dans toute commune où le Conseil municipal l'aura déclaré nécessaire par une délibération spéciale, il nommera une commission chargée de rechercher et indiquer les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres, mis en location ou occupés par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager.

Sont réputés insalubres, les logements qui se trouvent dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé de leurs habitants.

Art. 2. — La commission se composera de neuf membres au plus et de cinq au moins.

En feront nécessairement partie un médecin et un architecte, ou tout autre homme de l'art, ainsi qu'un membre du bureau de bienfaisance, et du conseil des prud'hommes, si ces institutions existent dans la commune.

La présidence appartient au maire ou à l'adjoint.

Le médecin et l'architecte pourront être choisis hors de la commune.

La commission se renouvelle tous les deux ans, par tiers; les membres sortants sont indéfiniment rééligibles.

A Paris, la commission se compose de 12 membres (2).

Art. 3. — La commission visitera les lieux signalés comme insalubres. Elle déterminera l'état d'insalubrité, et en indiquera les causes, ainsi que les moyens d'y remédier. Elle désignera les logements qui ne seraient pas susceptibles d'assainissement.

(1) Consulter le rapport de M. de Riancey à l'Assemblée nationale (*Moniteur universel* du 19 décembre 1849.)

(2) La loi du 25 mai 1864 a substitué au dernier paragraphe de l'article 2 de la loi du 13 avril 1850 la disposition suivante :

« Dans les communes dont la population dépasse cinquante mille âmes, le conseil municipal pourra, soit nommer plusieurs commissions, soit porter jusqu'à vingt le nombre des membres de la commission existante. A Paris, le nombre des membres pourra être porté jusqu'à trente. »

Art. 4. — Les rapports de la commission seront déposés au secrétariat de la Mairie, et les parties intéressées mises en demeure d'en prendre communication et de produire leurs observations dans le délai d'un mois.

Art. 5. — A l'expiration de ce délai, les rapports et observations seront soumis au conseil municipal, qui déterminera :

1° Les travaux d'assainissement et les lieux où ils devront être entièrement ou partiellement exécutés, ainsi que les délais de leur achèvement :

2° Les habitations qui ne sont pas susceptibles d'assainissement.

Art. 6. — Un recours est ouvert aux intéressés contre ces décisions devant le conseil de préfecture, dans le délai d'un mois, à dater de la notification de l'arrêté municipal. Ce recours sera suspensif.

Art. 7. — En vertu de la décision du conseil municipal ou de celle du conseil de préfecture en cas de recours, s'il a été reconnu que les causes d'insalubrité sont dépendantes du fait du propriétaire ou de l'usufruitier, l'autorité municipale lui enjoindra, par mesure d'ordre et de police, d'exécuter les travaux jugés nécessaires.

Art. 8. — Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptées, pendant trois ans, de la contribution des portes et fenêtres.

Art. 9. — En cas d'inexécution, dans les délais déterminés, des travaux jugés nécessaires, et si le logement continue d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende de 16 francs à 100 francs. Si les travaux n'ont pas été exécutés dans l'année qui aura suivi la condamnation et si le logement insalubre a continué d'être occupé par un tiers, le propriétaire ou l'usufruitier sera passible d'une amende égale à la valeur des travaux et pouvant être élevée au double.

Art. 10. — S'il est reconnu que le logement n'est pas susceptible d'assainissement, et que les causes d'insalubrité sont dépendantes de l'habitation elle-même, l'autorité municipale pourra, dans le délai qu'elle fixera, en interdire provisoirement la location à titre d'habitation.

L'interdiction absolue ne pourra être prononcée que par le conseil de préfecture et, dans ce cas, il y aura recours de sa décision devant le Conseil d'Etat.

Le propriétaire ou l'usufruitier qui aura contrevenu à l'interdiction prononcée sera condamné à une amende de 16 à 100 francs, et, en cas de récidive dans l'année, à une amende égale au double de la valeur locative du logement interdit.

Art. 11. — Lorsque par suite de l'exécution de la présente loi, il y

aura lieu à résilliation des baux, cette résiliation n'emportera en faveur du locataire aucuns dommages-intérêts.

Art. 12. — L'article 463 du Code pénal sera applicable à toutes les contraventions ci-dessus indiquées.

Art. 13. — Lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune pourra acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

Les portions de ces propriétés qui, après l'assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés par les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques, sans que, dans ce cas, les anciens propriétaires ou leur ayants droit puissent demander l'application des articles 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841.

Art. 14. — Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront attribuées en entier, au bureau ou établissement de bienfaisance de la localité où sont situées les habitations, à raison desquelles ces amendes auront été encourues (1).

Annexe n° 3.

Texte de la proposition de loi, présentée le 3 décembre 1881, par M. Martin Nadaud, à la Chambre des députés.

Article premier. — Dans toute commune, le conseil municipal devra nommer chaque année, à sa session de février, une commission de salubrité publique. Cette commission aura pour attribution : 1° la recherche, tant dans les villes que dans les campagnes, des logements insalubres, qu'ils soient habités par les propriétaires, l'usufruitier, l'usager ou des locataires, ainsi que leurs dépendances ; 2° elle étudiera les causes d'insalubrité des habitations, ateliers, rues, ruelles, impasses, passages, cours, fosses, puits, puisards, installations d'eau, allées, caves, couloirs, escaliers, cabinets d'aisances, considérés comme pouvant, dans le présent ou dans l'avenir, porter atteinte à la vie ou à la santé des habitants de ces logements, ateliers, etc... ; à leurs voisins et à ceux qui y séjournent pour une raison quelconque. Enfin, elle indiquera les moyens propres à les faire disparaître.

Art. 2. — Le nombre des membres de la commission est laissé à

(1) Cette loi a été promulguée le 22 avril.

l'appréciation du conseil municipal qui le fixera suivant le chiffre et les besoins de la population. Mais, en aucun cas, ce nombre ne pourra être inférieur à six.

La commission sera présidée par le maire ou l'adjoint, qui en feront partie de droit.

En feront également partie de droit un médecin ou un vétérinaire, un architecte ou un agent voyer qui pourront n'être pas domiciliés dans la commune.

La commission se renouvellera par tiers chaque année. Les membres sortants seront indéfiniment rééligibles,

Art. 3. — Les conseils municipaux de plusieurs communes pourront se concerter et n'avoir qu'une commission pour tout ce qui touche à la salubrité publique, s'ils le jugent nécessaire.

Cette commission sera composée de deux délégués de chaque commune et le maire ou l'adjoint de celle qui comptera le plus grand nombre d'habitants en sera président de droit.

Art. 4. — Les rapports de la commission seront déposés au secrétariat de la mairie et les parties intéressées seront mises en demeure d'en prendre communication et de présenter leurs observations dans le délai de quinze jours.

A l'expiration de ce délai, le conseil municipal statuera, dans sa plus prochaine réunion, sur les propositions faites par les rapporteurs de la commission.

Art. 5. — Sur la demande de la commission, le conseil pourra prononcer l'interdiction de tout local non susceptible d'assainissement e en ordonner l'évacuation immédiate, Dans le cas où l'évacuation aurait été ordonnée et où l'on s'opposerait aux mesures prises par la commission et approuvées par le conseil municipal, le maire ou le commissaire de police seront chargés d'office de leur exécution.

Art. 6. — Les propriétaires, usufruitiers, usagers des habitations, ateliers, etc., signalés seulement comme insalubres, et susceptibles de réparations, pourront dans le délai de huit jours se pourvoir devant le conseil de préfecture. Celui-ci statuera, dans le délai d'un mois sur les vices de forme qui seraient relevés par la décision du conseil municipal, mais, en aucun cas, il ne pourra modifier le fond, c'est-à-dire les prescriptions techniques. Ces pourvois seront suspensifs et définitifs.

A l'expiration de ce dernier délai, le propriétaire devra pourvoir immédiatement à l'exécution des mesures ordonnées par la commission et le conseil de préfecture.

Art. 7. — En cas d'inexécution, dans les délais déterminés, des travaux jugés nécessaires, et si le logement ou l'atelier continuent à être occupés après interdiction, le propriétaire, usufruitier, usager seront traduits en police correctionnelle et condamnés à une peine variant de

un à cinq jours de prison et à une amende égale à la valeur locative annuelle des locaux interdits.

En cas de récidive, l'emprisonnement sera de cinq à dix jours et l'amende sera élevée au double de la valeur locative sans pouvoir être inférieure à 1,000 francs.

Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront attribuées aux maires, qui en disposeront au profit des bureaux de bienfaisance ou des vieillards de leur commune âgés de soixante-dix ans et ne pouvant se livrer à aucun travail. Aucune indemnité n'est accordée, pour les locaux évacués, aux propriétaires, fabricants, usiniers, etc.

Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptées pendant trois ans de la contribution des portes et fenêtres.

Art. 8. — Le conseil municipal est autorisé à voter des jetons de présence aux membres des commissions des logements insalubres.

Le Gouvernement devra infliger des amendes, variant de cinquante à mille francs, aux communes qui ne se conformeraient pas aux prescriptions de la présente loi.

Annexe n° 4.

Texte du projet de loi présenté à la Chambre des Députés, dans sa séance du 21 avril 1883, (n° 1842) au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi de M. Martin Nadaud, tendant à modifier la loi du 13 avril 1850 (1).

TITRE

De la création obligatoire, dans chaque commune, d'une Commission municipale des logements insalubres ; composition de cette Commission. Détermination des causes générales d'insalubrité. Définition des dépendances. Responsabilités diverses.

Article premier. — Dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente loi, le Conseil municipal, convoqué extraordinairement

(1) Cette Commission se composait de MM. Paul Casimir Périer, président; Treille, secrétaire; Maze (Hippolyte), rapporteur; Couturier, Maurel (Var), Marcellin Pellet, Belle (Indre-et-Loire), Donnet, Bruyère, Martin Nadaud, Roudier.

et sans qu'il soit besoin d'autorisation spéciale, nommera dans chaque commune une Commission chargée de rechercher et d'indiquer les mesures indispensables d'assainissement des habitations, logements, ateliers, locaux et dépendances insalubres, alors même qu'ils seraient occupés par le propriétaire ou qu'ils seraient vacants.

Art. 2. — Sont considérés comme dépendances, notamment : Les loges de concierge, allées, couloirs, escaliers, caves, écuries, remises, chenils, étables, basses-cours, dépôts d'ordures et de fumiers, cabinets et fosses d'aisances, urinoirs, puits, puisards, citernes, mares, les canalisations privées d'eau, de chauffage et d'éclairage, les conduits de fumée, les voies privées de toute nature (cours, courettes, impasses, ruelles), les jardins.

Art. 3. — Sont réputés insalubres : les habitations, logements, ateliers, locaux et dépendances qui se trouvent, par leur mode de construction ou d'aménagement, par le défaut d'air, de lumière, d'eau, ou pour toute autre cause, dans des conditions de nature à porter atteinte à la vie ou à la santé soit de leurs habitants, soit des habitants de la commune.

Art. 4. — L'insalubrité peut être inhérente à l'immeuble; elle peut aussi résulter de l'abus de jouissance du locataire ou de l'occupant. Dans ce dernier cas, les mesures prescrites et les amendes prononcées seront à la charge du propriétaire, sauf son recours contre le locataire.

Art. 5. — Le locataire constructeur sera considéré comme propriétaire en ce qui touche les travaux d'assainissement à exécuter dans les constructions qu'il a élevées et comme locataire pour tous les autres travaux d'assainissement.

Art. 6. — Le nombre des membres de la Commission est laissé à l'appréciation du Conseil municipal, qui le fixera suivant le chiffre et les besoins de la population; en aucun cas, ce nombre ne pourra être inférieur à cinq.

La Commission sera présidée par le maire, qui en fera partie de droit; en cas d'absence ou d'empêchement, le maire sera remplacé par un des adjoints.

A Paris, la présidence appartiendra au Préfet de la Seine.

La Commission comprendra, autant que possible, un médecin ou un architecte ou, à leur défaut, tout autre homme de l'art, ainsi qu'un membre du bureau de bienfaisance et un membre du conseil des prud'hommes, si ces institutions existent dans la commune.

Le médecin, l'architecte et, en général, les hommes de l'art pourront être choisis hors de la commune; toutefois, le nombre des membres choisis hors de la commune ne pourra excéder le tiers du nombre des membres de la commission.

Les hommes de l'art pourront faire partie de plusieurs Commissions.

La Commission se renouvellera tous les deux ans par tiers; les membres sortants sont indéfiniment rééligibles.

TITRE II

Du rôle de a commission municipale des logements insalubres; de l'exécution de ses décisions; de l'appel au Conseil de préfecture et au Conseil d'État. Des travaux partiels et d'ensemble nécessaires à l'assainissement.

Art. 7. — Aussitôt après sa constitution, la Commission devra rechercher les locaux insalubres; elle déterminera l'état d'insalubrité, en indiquera les causes et précisera les moyens d'y remédier; elle désignera les locaux qui ne seraient pas susceptibles d'assainissement.

Elle pourra s'adjoindre des auxiliaires pour des cas spéciaux.

Ces auxiliaires seront nommés par le maire sur la présentation de la Commission; ils pourront recevoir une indemnité imputable sur un crédit ouvert au budget municipal.

Art. 8. — Les rapports de la Commission seront déposés au secrétariat de la mairie et les intéressés ou leurs représentants légaux, en cas d'absence, de minorité ou d'interdiction, seront mis en demeure d'en prendre communication et de produire leurs observations dans le délai de quinze jours.

Art. 9. — A l'expiration de ce délai, les rapports et observations seront soumis au conseil municipal qui déterminera :

1° Les travaux d'assainissement et les lieux où ils devront être entièrement ou partiellement exécutés, ainsi que les délais de leur achèvement;

2° Les habitations qui ne sont pas susceptibles d'assainissement.

Art. 10. — Le maire notifiera la décision du Conseil municipal aux intéressés et leur enjoindra, par mesure d'ordre et de police, d'exécuter les travaux nécessaires.

La notification aura lieu dans le délai de huit jours.

Art. 11. — Un recours est ouvert aux intéressés contre les décisions du Conseil municipal devant le Conseil de préfecture, dans le délai de quinze jours, à dater de la notification de l'arrêté municipal.

Ce recours sera suspensif. Le Conseil de préfecture sera tenu de statuer dans le délai d'un mois à partir du dépôt de la requête au greffe.

Si le conseil a ordonné une expertise, ce délai sera porté à deux mois.

Art. 12. — S'il est reconnu que les locaux ne sont pas susceptibles d'assainissement, le maire pourra provisoirement, et pour un délai déterminé, en interdire l'habitation. Dans ce cas, avis en sera donné immédiatement aux intéressés ou à leurs représentants légaux.

L'interdiction définitive ne pourra être prononcée que par le Conseil de préfecture.

Art. 13. — Dans tous les cas, les intéressés pourront se pourvoir devant le Conseil d'État.

Art. 14. — Lorsque, par suite de l'exécution de la présente loi, il y aura lieu à la résiliation des baux, cette résiliation n'emportera en faveur du locataire aucuns dommages-intérêts.

Art. 15. — Lorsque l'insalubrité résultera de causes extérieures et permanentes ou de causes qui ne pourront être détruites que par des travaux d'ensemble, si la commune dispose de ressources ordinaires ou extraordinaires suffisantes, elle pourra acquérir la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux; elle pourra même recourir, pour cette acquisition, à l'expropriation, dans les formes prévues par la loi du 3 mai 1841.

En cas d'insuffisance des revenus communaux, le département et l'État pourront accorder des subventions; si une commune, disposant de ressources ordinaires ou extraordinaires suffisantes, refusait d'acquérir les immeubles indispensables à l'assainissement, il serait procédé conformément au paragraphe 4 de l'article 39 de la loi du 18 juillet 1837.

Les portions de propriétés qui, après l'assainissement opéré, resteraient en dehors des alignements arrêtés pour les nouvelles constructions, pourront être revendues aux enchères publiques sans que, dans ce cas, les anciens propriétaires ou leurs ayants droit puissent réclamer le bénéfice des articles 60 et 61 de la loi du 3 mai 1841.

TITRE III

Des avantages et des pénalités relatifs aux travaux d'assainissement.

Art. 16. — Les ouvertures pratiquées pour l'exécution des travaux d'assainissement seront exemptes pendant six ans de la contribution des portes et fenêtres.

Art. 17. — En cas d'inexécution, dans les délais déterminés, des travaux jugés nécessaires, si le local continue à être une cause d'insalubrité, les intéressés seront passibles d'une amende de 50 à 200 francs.

Si, après une première condamnation, les travaux ne sont pas exécutés dans un délai de six mois, il sera infligé une nouvelle amende de 200 à 1,000 francs,

Si l'interdiction définitive d'un local a été prononcée, tout contrevenant à cette interdiction sera passible d'une amende de 500 à 2,000 francs.

En cas de récidive, l'amende pourra être portée à 3,000 francs.

Art. 18. — L'article 463 du Code pénal sera applicable à toutes les contraventions ci-dessus indiquées.

Art. 19. — Les amendes prononcées en vertu de la présente loi seront versées dans les caisses municipales. Elles seront attribuées, à Paris, à Administration de l'Assistance publique, dans les départements soit au bureau, soit à l'établissement de bienfaisance de la commune où sont situés les locaux à raison desquels ces amendes auront été encourues.

S'il n'existe aucun établissement de bienfaisance ayant un caractère communal, les amendes seront attribuées à la commune elle-même, qui en appliquera le montant à des œuvres d'assistance publique.

Lorsque la commune possédera plusieurs bureaux ou établissements de bienfaisance, le montant des amendes sera réparti également chaque année, par arrêté du maire, entre ces divers établissements.

TITRE IV

De la constitution obligatoire des Commissions cantonales d'hygiène publique prévues par l'arrêté du 18 décembre 1848, du rôle de ces Commissions en matière de logements insalubres. Des rapports sur l'assainissement des habitations.

Art. 20. — Dans les trois mois qui suivront la promulgation de la présente loi, il sera institué dans chaque chef-lieu de canton, conformément à l'article 3 de l'arrêté du 18 décembre 1848, une Commission cantonale d'hygiène publique.

Art. 21. — La Commission cantonale d'hygiène se réunira au moins tous les trois mois à la mairie du chef-lieu de canton et chaque fois qu'elle sera convoquée par l'autorité préfectorale.

Une fois au moins par an elle fera visiter les diverses communes du canton par ses membres ou, lorsque les circonstances l'exigeront, par des auxiliaires que le Préfet nommera sur sa proposition.

Pour ces visites, les membres et les auxiliaires de la Commission cantonale devront se mettre en rapports, dans chaque commune, avec le président de la Commission municipale des logements insalubres, et s'assurer du bon fonctionnement de cette Commission.

Un rapport spécial sur chacune des visites faites par les membres et les auxiliaires de la Commission cantonale sera adressé au président de cette Commission dans le délai de huit jours.

S'il est constaté que la Commission municipale ne fonctionne pas régulièrement dans une commune, le président de la Commission cantonale en avisera immédiatement l'autorité préfectorale par un rapport spécial.

Art. 22. — Dans toutes les circonstances où il le jugera utile, le

préfet pourra déléguer un ou plusieurs membres de la commission cantonale pour des visites spéciales dans une ou plusieurs communes du canton.

Art. 23. — Les membres et les auxiliaires de la Commission cantonale pourront recevoir des indemnités de déplacement imputables sur un crédit ouvert au budget départemental.

Art. 24. — Chaque année, la Commission cantonale adressera au Préfet un rapport sur ses travaux en matière de logements insalubres; ce rapport sera communiqué au Conseil d'hygiène publique de l'arrondissement et du département.

Art. 25. — Chaque année, le Préfet adressera au Ministre du Commerce (1) un rapport sur le service des logements insalubres dans le département; ce rapport sera communiqué au Conseil général.

Art. 26. — Le Ministre du Commerce (1) présentera aux Chambres un rapport annuel et d'ensemble sur le service des logements insalubres.

Dispositions supplémentaires.

Art. 27. — Les articles de la présente loi relatifs aux Commissions cantonales d'hygiène ne sont pas applicables à la ville de Paris.

Art. 28. — La présente loi est applicable à l'Algérie.

Art. 29. — Les lois du 13 avril 1850 et du 25 mai 1864 sur les logements insalubres sont abrogées.

Annexe n° 5.

ALLEMAGNE (EMPIRE D')

HAMBOURG (*Ville de*).

Une loi du 23 juin 1882, en cent trente-quatre articles porte règlement sur la police des constructions. *(Baupolizei-Gesetz,* § § 28.)

(1) Aujourd'hui le Ministère de l'Intérieur (Décret du 5 janvier 1889).

Annexe n° 6.

AUTRICHE

Nous donnons ci-après, d'après le supplément du Protocole sténographique (n° 117) de la Chambre des députés (X[e] session), le texte de la motion présentée par MM. Manthner Winterholler et plusieurs de leurs collègues.

Le 5 mars 1889, cette proposition a été renvoyée à l'examen de la commission des contributions.

Le titre de la loi sera : Loi du , concernant les avantages à accorder à la construction de petites habitations à bon marché.

Voici le texte proposé :

Article premier. — Les communes, les sociétés industrielles et les entrepreneurs de travaux ayant pour but d'élever des constructions saines et à loyer à bon marché, seront exemptes de l'impôt des constructions.

Art. 2. — Cette exemption d'impôt durera pendant trente années à partir du jour de l'achèvement de la construction.

Art. 3. — Pendant la durée de l'exemption dont jouiront ces constructions, aucune imposition ne sera réclamée sur les intérêts grevés de dettes hypothécaires.

Art. 4. — Pour jouir de cette exemption d'impôt, les constructions dont il s'agit ne devront pas contenir plus de quatre logements et avoir plus de trois étages.

L'espace occupé par le toit est compris dans les étages.

Toute construction contenant un local affecté à l'habitation qui se trouverait en sous-sol ou seulement en partie en sous-sol sera exclue du bénéfice de l'exemption d'impôt.

Art. 5. — Pour jouir de cette exemption, la superficie de toute habitation ne doit pas être inférieure à cinquante-quatre mètres carrés. La surface de la construction totale ne doit pas excéder cent cinquante mètres carrés.

Art. 6. — Le loyer ayant pour base le mètre carré de superficie du local habité ne doit pas dépasser à Vienne et dans les différentes parties de la banlieue, un florin cinquante kreuzers (3 fr. 75 c.)

Ce loyer, suivant la loi du 9 février 1882 (1), étant soumis à l'impôt locatif de 26 2/3 0/0 du prix net du montant du loyer.

(1) R. G. Bl. n° 17.

Dans les villes de plus de 40,000 âmes, ce loyer est fixé à un florin vingt-cinq kreuzers (3 fr. 12 c.).

Dans les villes de plus de 20,000 habitants, ce loyer est fixé à un florin (2 fr. 50 c.)

Dans toutes les autres localités, ce loyer est de soixante-quinze kreuzers (1 fr. 87 c.)

Art. 7. — Dans le cas où le locataire d'une maison de cette nature voudrait devenir propriétaire de cette habitation, il n'aura rien à payer à titre de droit de mutation sur les immeubles.

Art. 8. — Pour jouir du bénéfice de cette loi qui a pour but de favoriser les constructions, le plan de la maison à élever doit être soumis à l'autorité financière de première instance qui décide, après examen, si toutes les conditions exigées par la loi sont remplies et si, dès lors, il y a lieu d'appliquer le bénéfice de la loi.

La demande à fin d'exemption d'impôt doit être adressée à la Cour des contributions (première instance), au plus tard dans les quarante-cinq jours qui suivent l'achèvement des constructions et avant l'entrée en jouissance dans l'immeuble.

Pour les demandes formées après l'expiration de ce délai, l'exemption d'impôt ne sera pas accordée pendant ce laps de temps, mais seulement à dater du jour de la demande.

Les recours contre les décisions prises à l'égard de ces demandes doivent être formées suivant les prescriptions de la loi du 19 mars 1876 (1).

L'article 9 stipule que le défaut de se conformer à ces prescriptions entraîne la nullité de la demande en exemption d'impôt.

L'article 11 du projet portait que cette loi entrerait en vigueur le 1er juillet 1886 et l'article 12 charge M. le Ministre des Finances d'en assurer l'exécution.

Annexe n° 7.

BELGIQUE

PROJET DE LOI PRÉSENTÉ PAR MM. LE MINISTRE DES FINANCES (2), LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR ET DE L'INSTRUCTION PUBLIQUE (3).

Article premier. — Il sera établi dans chaque arrondissement administratif un ou plusieurs comités chargés :

(1) R. G. Bl. n° 28.
(2) M. A. Beernaert.
(3) M. J. Devolder.

A. De favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres et leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités.

B. De veiller à la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses et à l'hygiène des localités où elles sont plus spécialement établies.

C. D'encourager le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite.

Ces comités recevront le nom de comités de patronage et seront composés de cinq membres au moins et de neuf membres au plus, nommés pour trois ans, savoir : trois à cinq par le Gouvernement et deux à quatre par la députation permanente du conseil provincial. Ils auront un secrétaire nommé par le Gouvernement.

Le mode de fonctionnement de ces comités et leurs relations avec le Gouvernement, les administrations provinciales et communales et les commissions médicales seront réglés par arrêté royal.

Art. 2. — Les comités de patronage pourront instituer et distribuer des prix d'ordre, de propreté et d'épargne.

Ils pourront recevoir, à cet effet, des dons et legs et des subsides des pouvoirs publics.

Art. 3. — Les comités de patronage ou leurs membres, à ce délégués, proposeront, soit aux administrations communales, soit à l'autorité provinciale, soit au Gouvernement, telles mesures qu'ils jugeront opportunes.

Ils adresseront annuellement rapport de leurs opérations au Ministre de l'Intérieur. Ce rapport sera communiqué au Conseil supérieur d'hygiène et chaque commune recevra copie du passage qui pourrait la concerner.

Art. 4. — Les pouvoirs attribués au bourgmestre quant à l'interdiction des maisons reconnues insalubres ou ruineuses, ne pourront être exercés que de l'avis conforme du comité de patronage du ressort, sauf recours au Gouvernement.

Art. 5. — Avant de décréter une expropriation par zones dans les quartiers spécialement habités par la classe ouvrière, le Gouvernement prendra l'avis du comité de patronage, sur les conditions à imposer au sujet de la revente des terrains compris dans l'expropriation.

Art. 6. — La caisse générale d'épargne et de retraite est autorisée à employer une partie de ses fonds disponibles en prêts faits en faveur de la construction ou de l'achat de maisons ouvrières, soit aux sociétés spécialement constituées à cet effet, soit aux administrations publiques, soit après avoir, au préalable, demandé l'avis du comité de patronage.

De semblables prêts pourront être faits au comité lui-même dans l'intérêt des ouvriers construisant ou achetant pour eux-mêmes.

Ils seront assimilés, suivant leur forme et leur durée, aux placements provisoires ou aux placements définitifs de la caisse.

Art. 7. — Le conseil général de la caisse d'épargne déterminera le taux et les conditions des dits prêts, sauf approbation du Ministère des Finances.

Art. 8. — A défaut de paiement à l'échéance des sommes dues à la caisse, la réalisation du gage qui aurait été fourni sera poursuivi conformément aux articles 4 à 9 de la loi du 5 mai 1872.

La requête sera adressée au président du tribunal de première instance. Ce tribunal connaîtra de l'opposition à l'ordonnance et les significations seront faites au greffe civil.

Art. 9. — Sont exemptées de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou commerciale analogue, à raison de la valeur locative des portes et fenêtres et du mobilier, les habitations occupées par des ouvriers, savoir :

Dans les communes de moins de 15,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à. . . . . Fr. 54

Dans les communes de 15,000 à 20,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à. 72

Dans les communes de 20,000 à 30,000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à. 90

Dans les communes de 30,000 à 60;000 habitants, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à. 108

Dans les communes de 60,000 habitants ou plus, les habitations d'un revenu cadastral inférieur à. 126

Pour l'application de ces dispositions, les communes sont classées d'après la population totale constatée par chaque recensement décennal, et le revenu cadastral des habitations non encore cadastrées ou non cadastrées en parcelle distincte, est déterminée comme en matière de contribution financière.

Art. 10. — Les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative, moyennant avis favorable du comité de patronage et sauf recours au Gouvernement.

Art. 11. — Les actes et procès-verbaux constatant formation, modification ou dissolution des sociétés ayant pour objet les opérations énumérées à l'article 10, sont exempts du timbre et enregistrés gratis, à moins qu'ils ne renferment des dispositions assujetties au droit proportionnel d'enregistrement.

Les extraits, copies ou expéditions de ces actes et procès-verbaux seront également exempts du timbre.

Ils ne donneront lieu à aucun droit ni émoluments de greffe.

Art. 12. — Sont exempts du timbre et de la formalité de l'enregistrement, tous actes sous signatures privées ne rentrant pas dans les termes de la disposition précédente, et tous registres concernant exclusivement l'administration sociale, ainsi que les procurations données par les associés pour leurs relations avec la Société.

Art. 13. — Les ventes et adjudications aux sociétés préindiquées ou à des administrations publiques d'immeubles destinés à des habitations ouvrières ne sont assujetties qu'au droit d'enregistrement de 2 fr. 70 0/0 et au droit de transcription hypothécaire de 0 fr. 65 0/0.

La même réduction est applicable aux ventes et adjudications à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitations, ou à la construction d'une habitation. La qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition doivent être établis par un certificat du comité de patronage, qui demeurera annexé à l'acte. Le cas échéant, la construction de la maison doit être effectuée dans le délai d'un an, à compter de la date de l'acte.

Art. 14. — Les actes de vente ou d'adjudication dont il s'agit à l'article précédent sont enregistrés et transcrits en débet.

Le débiteur peut acquitter, en cinq termes annuels, les droits liquidés sur les actes faits par lui dans le cours de chaque année. Le premier écherra le 1er mars de l'année suivante. Les sommes non acquittées par une société au moment de sa dissolution, deviendront immédiatement exigibles.

Le vendeur demeure responsable des droits dus par l'acquéreur.

Art. 15. — Les actes de prêt ou d'ouverture de crédit en faveur des Sociétés ci-dessus désignées ou d'administrations publiques, faits en vue de la construction ou de l'achat d'immeubles destinés à des habitations ouvrières sont enregistrés au droit de 0 fr. 30 0/0, s'ils ne sont contractés que pour une année, au plus, ou au droit de 0 fr. 65 0/0, s'ils le sont pour plus d'une année, même dans le cas où une garantie serait fournie par un tiers.

Les quittances des sommes prêtées sont assujetties au droit de 0 fr. 30 0/0.

Ces dispositions sont applicables :

A. Aux prêts, aux ouvertures de crédit faits au profit de personnes appartenant à la classe ouvrière, mais sous les conditions suivantes : 1° les fonds doivent être exclusivement destinés à l'acquisition ou à la construction d'une maison servant ou devant servir d'habitation à l'acquéreur, ou à l'achat d'un terrain pour le même objet ; 2° dans ce dernier cas, la maison doit être bâtie dans l'année de l'acquisition du fonds ; 3° si l'emprunt ou le crédit n'est pas contracté envers le comité de patronage, un certificat de ce comité attestant le but de l'opération et la qualité de l'emprunteur doit être annexé à l'acte.

B. Aux mêmes actes faits au profit d'un comité de patronage, et aux actes de quittance qui y sont relatifs.

Les actes de prêt et d'ouverture de crédit doivent mentionner la destination des fonds, et, le cas échéant, la qualité de l'emprunteur ou du crédité.

Sont affranchies du timbre et de l'enregistrement, les reconnaissances des sommes remises par le créditeur au crédité.

Art. 16. — Dans le cas du second alinéa de l'article 13 et du n° 2 du troisième alinéa de l'article 15, si la maison n'est pas érigée dans le délai fixé, il sera dû les droits ordinaires de transmission immobilière et de transcription, de prêt ou d'ouverture de crédit, et le paiement des droits ou du supplément devra avoir lieu dans les deux mois de l'expiration du délai précité.

L'action du Trésor ne sera prescrite qu'après deux ans à partir de l'expiration du même délai.

Art. 17. — Le droit de timbre sur les actions et obligations émises les Sociétés désignées à l'article 10, est fixé ainsi qu'il suit :

A 5 centimes, pour celles de 50 francs et au-dessous ;

A 10 centimes, pour celles de plus de 50 francs jusqu'à 100 francs ;

A 20 centimes, pour celles de plus de 100 francs jusqu'à 200 francs, et ainsi de suite, à 10 centimes par 100 francs, sans fraction, pour celles de plus de 200 francs jusqu'à 400 francs.

Art. 18. —Les écritures des comités de patronage, y compris les certificats délivrés aux ouvriers, mais à l'exclusion des actes d'emprunt ou de prêt, sont affranchies du timbre et de l'enregistrement.

Art. 19. — L'article 6 de la loi du 5 juillet 1871 est abrogé.

Cependant les habitations construites avant le 1er janvier 1889, par des sociétés anonymes ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, continueront à jouir du bénéfice des exemptions déterminées par les articles 1 et 2 de la loi du 28 mars 1828.

La loi du 12 août 1862, concernant les droits d'enregistrement et de transcription hypothécaire, et la loi du 20 juin 1867, relative à l'anonymat des sociétés d'habitations ouvrières, sont abrogées.

Art. 20. — L'article 9 de la présente loi ne sera obligatoire qu'à partir du 1er janvier 1889.

Donné à Laeken, le 27 mars 1888.

Annexe n° 8.

GRANDE-BRETAGNE ET IRLANDE (ROYAUME-UNI DE).

AN ACT TO PROVIDE BETTER DWELLINGS FOR ARTIZANS AND LABOURERS. 31 juillet 1868. (31 et 32 Vict. c. 130.

Cet *act* est qualifié *the Artizans and Labourers Dwellings act. 1868.* (Art. 1er).

Annexe n° 9.

AN ACT FOR FACILITING THE IMPROVMENT OF THE DWELLINGS OF THE WORKING CLASSES IN LARGE TOWNS 29 juin 1875. (38 et 39 Vict. c. 36.)

Cette loi qui a pour titre : « *The Artizans and Labourers dwellings Impiovment Act.* 1875, » comprend trois parties :

La première s'occupe en douze articles des terrains insalubres ; la seconde du rôle de l'Inspecteur médical, de l'enquête locale, de l'acquisition du terrain et des dépenses en résultant.

La troisième partie traite de la procédure à suivre.

Annexe n° 10.

AN ACT FOR CONSOLIDATING AND AMENDING THE ACTS RELATING TO PUBLIC HEALTH IN ENGLAND (38 et 39 Vict. c. 55.)

Ce texte considérable que l'on appelle *brevitatis causâ* le « *Public Health* » de 1875 règlemente les caves habitées (*cellar dwelling*).

L'article 71 interdit de louer, d'occuper ou laisser occuper séparément comme habitation une cave ou chambre souterraine.

Toute cave « où l'on passe la nuit est habitée » dans le sens de cette loi. (Art. 74.)

Néanmoins, sont exceptées, aux termes de l'article 72, les caves qui remplissent certaines conditions déterminées.

L'article 73 stipule l'amende en cas d'infraction ; l'article 74 porte qu'après deux condamnations pour infraction à l'*act* dont s'agit, pro-

noncées dans les trois mois à l'occasion d'une même cave, bien que non contre la même personne, la cave pourra être fermée, par autorité de justice, soit pour un certain temps, soit à titre définitif.

Annexe n° 11.

L'*Act* du 11 août 1875 dont le titre complet est reproduit ci-dessus (page 40) s'occupe encore des garnis (Common lodging houses).

Aux termes de l'article 76, les autorités locales sont obligées de tenir un registre où sont inscrits les noms et la résidence de tous les logeurs de leur district, la situation de tous les hôtels ou garnis, le nombre des personnes qui leur est permis d'y recevoir, etc.

L'article 78 porte que nulle maison ne peut être enregistrée comme hôtel avant d'avoir été visitée et reçue à cet effet par un délégué de l'autorité locale.

Cette même autorité peut fixer ou modifier (art. 80) le nombre de personnes qui peuvent être reçues dans un garni ; elle doit veiller à la propreté et à la ventilation de l'habitation, etc., etc.

La fourniture de l'eau nécessaire aux locataires doit être assurée par le propriétaire, et, à son défaut, par l'autorité locale (art. 81) ; une série d'autres mesures touchant à la fois à l'hygiène et à la police complètent ce chapitre.

Annexe n° 12.

AN ACT TO EXTEND THE POWERS OF THE ARTIZANS DWELLINGS ACT OF 1868, BY PROVISIONS FOR COMPENSATION AND REBUILDING. 15 août 1879 (42 et 43. Vict. c. 64.)

Cet *act* est appelé : « *The Artizans and Labourers Dwellings Act* (1868) *Amendment Act.* 1879. »

Annexe n° 13.

AN ACT TO AMEND THE ACTS RELATING TO THE PUBLIC WORKS LOAN COMMISSIONERS AND THE COMMISSIONERS OF PUBLIC WORKS IN IRELAND, AND TO GRANT MONEY FOR THE PURPOSE OF LOANS BY THE SAID COMMISSIONERS ; AND FOR THE PURPOSES IN RELATION THERETO. 15 août 1879 (42 et 43 Vict. c. 77).

Cet *act* doit être dénommé : « *The Public Works Loans Act*. 1879. » (Art. Ier).

Annexe n° 14.

LOI DU 20 AOUT 1883 CONCERNANT LES TRAINS A BON MARCHÉ

An act to amend the law relating to railway passenger duty and to amend and consolidate the law relating to the conveyance of the Queen's forces by railway. 46 et 47 Vict. c.34.

La loi du 20 août 1883 qui doit être appelée « Loi des trains à prix réduits, 1883 » complète les *acts* 7 et 8 Vict. c. 85 et divers autres *acts* concernant les *cheap trains* sur diverses compagnies anglaises.

L'article 2 supprime l'impôt sur les transports-voyageurs par les cheap-trains et la réduction sur le transport dit « urbain. »

Il contient (art. 3) diverses dispositions relatives à l'amélioration du transport en troisième classe et aux trains ouvriers.

Cet *act* entre dans des détails très circonstanciés (art. 4 et 5) sur le compte des distances parcourues (1).

Annexe n° 15.

AN ACT TO AMEND THE LAW RELATING TO DWELLINGS OF THE WORKING CLASSES. 14 août 1885 (48 et 49 Vict. c. 72.)

Cet *act*, qui comprend dix-huit articles, porte que les *acts* de 1851 et de 1867 concernant l'habitation des classes laborieuses peuvent être appli-

(1) L'article 11 stipule que cette loi n'est pas applicable à l'Irlande.

qués notamment à la ville de Londres et pour les districts sanitaires par les autorités urbaines sanitaires de chaque district en se conformant à la section dite de la loi sur la santé publique de 1875.

Dans les districts ruraux sanitaires, cet *act* est exécuté par les autorités du district.

Cet *act* est appelé « *The Housing of the Working classes act.* 1885. »

Il est stipulé dans l'article 2 que l'expression : maison pour les classes ouvrières *(lodging-houses for the labouring classes)* employée dans le *acts* de 1851 et 1867, s'applique aussi bien aux habitations séparées ou aux *cottages* qu'aux maisons qui renferment plusieurs appartements *(tenements)*.

Annexe n° 16.

ITALIE

Loi sur l'assistance sanitaire du Royaume, approuvée par décret du 2 décembre 1888. (n° 5849, série 3e).

Cette loi comprend soixante et onze articles répartis en six titres.

Le titre III traite (art. 36 à 42) de la salubrité du sol et de l'habitation.

L'article 39 porte que les maisons nouvellement construites ou en partie réédifiées, ne peuvent être habitées sans une autorisation du syndic, qui ne l'accorde qu'après la visite d'un officier sanitaire ou d'un architecte spécialement délégué.

Les conditions que les locaux destinés à l'habitation doivent remplir sont examinées avec soin.

Aux termes de l'article 41, le syndic peut, sur le rapport de l'officier sanitaire de la commune ou du médecin de la province, déclarer inhabitable et faire fermer une maison ou partie de celle-ci s'il est reconnu qu'elle est insalubre ; sauf recours au préfet qui décide après avoir pris l'avis du Conseil de santé de la province.

Le service de la santé publique ressort au ministère de l'Intérieur (art. 1er) auprès duquel a été institué un Conseil supérieur de santé. Dans chaque province, il existe un conseil provincial de santé et un médecin provincial ; dans chaque commune, un médecin faisant fonctions d'officier sanitaire (art. 2).

Le titre II de la loi du 22 décembre 1888 s'occupe spécialement de ce Conseil supérieur de santé ; le titre III traite des conseils provinciaux ; le titre IV détermine les attributions du médecin provincial ; le titre V s'occupe de l'officier sanitaire communal qui est nommé par le préfet

sur la proposition du conseil municipal, après avis du conseil sanitaire de la province. Les fonctions durent trois ans, mais peuvent être renouvelées.

Cette loi du 22 décembre 1888 est un véritable code de la santé publique et mérite à tous égards de fixer l'attention des administrateurs et des hygiénistes.

Annexe n° 17.

SUISSE

CANTON DE GENÈVE

Loi du 27 octobre 1884 sur l'organisation et la compétence du bureau de salubrité publique.

Article premier. — Le bureau de salubrité publique relève du Département de Justice et Police, et il est placé sous sa direction immédiate.

Art. 2. — Ce bureau est composé:

D'un médecin-directeur ; d'un médecin-adjoint ; d'un chimiste ; d'un aide-chimiste ; d'un architecte, etc.

. . . .

Art. 4. — Sont soumis au contrôle et à la surveillance du bureau de salubrité publique :

1° Les eaux servant de boissons ou destinées aux usages du ménage;

2° Les rues, places, cours et allées ;

3° Les fosses d'aisances, latrines, canaux, égouts, nants, puits, lavoirs, réservoirs, éviers, écuries, cloaques et fumiers ;

4° Les habitations, logis, agglomérations, fabriques, écoles, asiles, hôpitaux, maisons de santé, cliniques, casernes, prisons et autres établissements publics ;

5° Les abattoirs, boucheries, charcuteries, porcheries et triperies, les brasseries et les laiteries, tous les locaux servant à la préparation des aliments ou à la vente des denrées alimentaires ;

6° Les industries, en tant qu'elles peuvent présenter des dangers pour la santé ;

Sont abrogées toutes les dispositions contraires à la présente loi.

Annexe n° 18.

Loi du 3 novembre 1884 promulguée le 9 décembre, concernant les constructions et les choses dangereuses ou nuisibles au public.

Article premier. — Tous les immeubles, constructions, industries, installations ou exploitations quelconques, sont assujettis au contrôle de l'État au point de vue de la salubrité et de la sécurité publiques.

Art. 2. — Les propriétaires ou leurs représentants, les locataires et les entrepreneurs sont tenus de se conformer aux mesures qui seront ordonnées à l'égard des bâtiments reconnus dangereux pour le public par défaut de solidité, mauvaise construction ou chance d'incendie. Cette disposition s'applique également aux constructions, industries, installations et exploitations qui seront reconnues dangereuses pour cause d'insalubrité ou nuisibles au public.

Art. 3. — Le Conseil d'État est autorisé à faire les règlements spéciaux à la matière visée dans les articles 1 et 2 de la présente loi.

Art. 4. — Les diverses mesures qui pourront être ordonnées par le Département des travaux publics ou par le Département de justice et police, selon les cas particuliers, sont :

1° La suspension des travaux ;

2° Le non-usage de la construction ou de la chose reconnue mauvaise, dangereuse, insalubre ou nuisible au public ;

3° La réparation ou la modification, et, si cela n'est pas possible, la démolition ou la suppression de cette construction ou de cette chose.

Dans les cas non prévus par la Loi ou par les Règlements, les deux Départements que cela concerne rendront les ordonnances spéciales nécessaires pour prévenir les accidents qui pourraient résulter pour le public des constructions dangereuses.

Art. 5. — Les personnes qui veulent, soit installer des usines, fours, chaudières ou appareils à vapeur, soit creuser des caves ou des galeries souterraines, sont tenues d'en aviser préalablement le Département des travaux publics, et de lui communiquer le plan des travaux à exécuter.

Le Département statuera, l'autorité municipale entendue, dans les trente jours à dater de l'avis prévu ci-dessus, et communiquera sa décision à l'intéressé.

Art. 6. — Le Département compétent pourra faire suspendre tous travaux qui seraient exécutés contrairement aux prescriptions de la Loi et des Règlements, ou même, en cas d'urgence, exiger la démolition des

travaux qui menaceraient ruine ou qui seraient une cause de danger ou d'insalubrité.

Art. 7. — Lorsqu'il s'agira de procéder à l'application des mesures prévues à l'article 6, le Département compétent pourra ordonner la visite des lieux par un ou plusieurs délégués.

Ceux-ci devront exhiber l'ordre signé par le Chef du Département, adressé aux propriétaires et locataires du lieu à visiter et contenant les noms du ou des délégués, et l'indication de la chose à examiner. La visite ne pourra avoir lieu que de jour. Dans la règle, elle devra être annoncée aux intéressés au moins vingt-quatre heures à l'avance et par écrit.

Art. 8. — Les délégués rédigeront un rapport de la visite.

En cas d'absence ou de refus des intéressés ou des personnes qui les représentent, les délégués devront requérir l'assistance d'un commissaire de police ou du maire de la commune qui pourra faire ouvrir les locaux et qui signera le rapport.

Art. 9. — Les ordonnances rendues en vertu de la présente Loi et des Règlements prévus dans 'article 3 devront être motivées. Une expédition en sera remise officiellement aux intéressés. Cette expédition contiendra, à peine de nullité, le texte des articles 13 à 29 de la présente Loi.

Art. 10. — Si les mesures prescrites par une ordonnance rendue en conformité des articles 2, 4 et 6 n'ont pas été exécutées dans le terme ou d'après le mode indiqué, le Département qui l'aura rendue pourra procéder d'office à ces mesures, sauf approbation du Conseil d'État, aux frais des parties, et ce, sous réserve des dispositions de l'article 26.

Art. 11. — Les parties intéressées devront être prévenues par écrit au moins vingt-quatre heures à l'avance, du moment où il sera procédé d'office aux mesures ordonnées ; l'agent chargé de cette exécution en dressera un procès-verbal circonstancié.

Art. 12. — Le recouvrement des frais se poursuivra d'après le mode fixé pour le recouvrement des contributions publiques.

Art. 13. — Toute partie intéressée aura droit de recours au Conseil d'État contre les ordonnances rendues par l'un des Départements compétents.

Art. 14. — Le recours pourra porter sur la forme, si la partie oppose d'un moyen de nullité tiré de l'inobservation de l'une des formalités prévues dans les articles précédents ; il pourra porter sur le fond, si la partie attaque la mesure ordonnée.

Art. 15. — Le recours sur la forme ne sera plus recevable si, après les huit jours qui suivront celui où la partie aura reçu copie de l'ordonnance, elle l'a exécutée ou laissé exécuter.

Art. 16. — Le recours sur le fond sera admis en tout temps. Il sera renvoyé par le Conseil d'État à une Commission de trois de ses membres qui devra, dans les huit jours, appeler devant elle la partie recourante et le Département, lesquels peuvent se faire assister de conseils. La Commission pourra, si elle le juge utile, faire un nouvel examen, en la présence des parties.

Art. 17. — Le recourant et le Département ont le droit de provoquer et la Commission peut ordonner d'office et préparatoirement :

1° Une expertise.

2° Un transport sur les lieux.

Art, 18. — Les experts sont au nombre de trois. Toutefois, si la partie recourante et le Département y consentent, il pourra n'en être nommé qu'un seul.

Les experts sont nommés, parties entendues ou appelées, par le Président du Tribunal civil qui leur donnera une mission écrite et recevra leur serment de bien et fidèlement remplir leur mandat.

Ce magistrat fixera le jour où le rapport sera reçu par la Commission.

Les causes de récusation des experts sont les mêmes que pour les juges. Elles seront jugées par le Président du Tribunal civil, parties présentes ou citées.

Art. 19. — Les experts s'entoureront de tous renseignements et documents propres à les éclairer; ils ne procéderont que parties entendues ou dûment appelées.

Ils dresseront un rapport écrit après avoir conféré entre eux.

Le rapport énoncera leur avis motivé et, en cas de diversité d'opinion, celui de chacun d'eux.

Il sera daté, écrit par l'un des experts et signé par tous.

Art. 20. — Le rapport écrit devra être déposé à la Chancellerie par l'un des experts, deux jours au moins avant celui fixé pour sa réception et sa lecture en séance publique.

Ce rapport sera exempté des droits de timbre et d'enregistrement.

La partie recourante et le Département pourront en prendre communication et copie.

Art. 21. — Si les experts n'ont pas déposé leur rapport au terme fixé, la Commission pourra, suivant les circonstances, étendre le délai de l'article 18.

Si les experts refusent de procéder, ou ne donnent pas de raison légitime du retard apporté au dépôt du rapport, la Commission pourra en faire nommer de nouveaux, selon le mode prévu par l'article 18.

Si la Commission n'est pas suffisamment éclairée par un premier rapport d'experts, elle pourra en ordonner un second par les mêmes ou par de nouveaux experts désignés suivant les formes de l'article 18.

Art. 22. — La partie recourante et le Département ou leurs conseils, auront la parole pour présenter leurs observations sur l'avis des experts.

Ils pourront, si les experts sont entendus verbalement, leur faire adresser par le Président de la Commission les questions qu'ils estimeront convenables.

Art. 23. — Si la Commission ordonne son transport sur les lieux, elle en fixera le jour et l'heure.

Elle pourra entendre sur place la partie et le Département, ou leurs conseils, ainsi que les experts et les témoins.

Art. 24. — La Commission fait son rapport au Conseil d'État.

Le Conseil d'État peut, s'il le juge convenable, entendre les parties ou leurs conseils, ainsi que les experts ou les témoins.

Il statue ensuite sur le recours; son arrêté sera motivé; les frais d'expertise ou autres sont mis à la charge de la partie qui succombe ou répartis équitablement si chacune d'elles succombe sur quelques chefs. Ces frais sont liquidés dans l'arrêté; leur recouvrement se fera de la manière prescrite à l'article 12.

Art. 25. — Une expédition de l'arrêté du Conseil d'État, statuant sur le recours sera transmise aux intéressés pour qu'ils aient à s'y conformer et au Département pour qu'il ait à s'y conformer ou s'il y a lieu, à en surveiller et en poursuivre l'exécution.

Art. 26. — Le recours suspendra l'exécution des ordonnances prescrivant réparation, modification ou démolition d'ouvrages.

Art. 27. — Le recours ne sera point suspensif :

1° Dans le cas où les ordonnances prescriront le non-usage d'une construction, ou la suspension des travaux ; ces défenses subsisteront sous les peines portées par l'article 29.

2° Lorsque le Département aura jugé nécessaire de prescrire l'exécution de son ordonnance avec la formule « *sans aucun délai.* »

Art. 28. — L'ordonnance « *sans aucun délai* » ne pourra, sous peine de nullité, être rendue que sur l'avis conforme du Procureur Général. Dans ce cas, si le recours est reconnu fondé par le Conseil d'État, une indemnité pourra, suivant les circonstances, être allouée à la partie lésée et à la charge de l'État, pourvu que la demande en soit introduite devant le Tribunal compétent, dans les trente jours qui suivront celui où la décision du Conseil d'État aura été signifiée.

Art. 29. — Indépendamment des mesures autorisées par l'article 10 de la présente Loi, tout contrevenant aux ordonnances rendues, en vertu de cette Loi, pourra être traduit devant le Tribunal de police, à la requête du Procureur Général et y être condamné à une amende de cinquante francs à mille francs.

En cas de récidive, la peine pourra s'élever jusqu'à deux mille francs d'amende et huit jours d'arrêt de police.

Art. 30. — Les Règlements prévus à l'article 3 de la présente Loi comprendront :

1° La stabilité des constructions; la sécurité à l'égard du feu; l'hygiène et la salubrité ; la distance, à l'égard des habitations voisines, des constructions ou des choses nuisibles au public.

2° L'installation et l'emploi des machines, chaudières et appareils à vapeur.

Art. 31. — Sont abrogées :

1° La Loi du 27 février 1829 ;

2° Toutes les dispositions contraires à la présente Loi.

Annexe n° 19.

ÉTATS-UNIS DE L'AMÉRIQUE DU NORD

NEW-YORK

L'*act* du 14 mai 1867 concernant les habitations à appartements et les maisons dans les villes de New-York et de Brooklyn, (chapitre 908, lois de 1867) a été modifié en 1879, (chapitre 504) et en 1880 (chapitre 399, section 1re).

Toute chambre à coucher doit communiquer avec l'air extérieur par un ventilateur ou une fenêtre ayant une ouverture de trois pieds carrés (1) et par une porte fermant à l'intérieur en communication avec les pièces adjacentes, si ces pièces reçoivent elles-mêmes l'air du dehors.

Depuis l'*act* de 1879, dans toute maison construite depuis ou appropriée à l'état d'habitation, toute chambre destinée au logement, à l'exception des pièces mansardées, doit avoir dans toutes ses parties au moins huit pieds (1) en hauteur du sol au plafond; les plans doivent être approuvés par le bureau de la santé publique.

A New-York, l'inspecteur et à Brooklyn l'aide sanitaire du bureau Métropolitain de la santé, sont chargés de la surveillance de tout ce qui touche à la salubrité des habitations.

Ce bureau sanitaire a le droit de prendre toutes mesures jugées nécessaires.

L'*act* considère comme habitation à appartement tout local loué, donné à bail, en un mot occupé comme la demeure d'au moins trois

(1) Le pied vaut 304mil.9.

familles vivant indépendamment l'une de l'autre, ou bien par plus de deux familles vivant sur le même palier, mais ayant un droit de jouissance commune dans les cours, cabinets d'aisances, escaliers, etc.

La maison *(lodging house)* comprend toute habitation qui reçoit des personnes même pour une nuit ou pour moins de huit jours consécutifs, etc., etc.

Est considérée comme cave *(cellar)* tout endroit compris dans l'étage d'une maison qui se trouve au-dessous du sol de l'habitation ou construction dont la moitié de la hauteur du sol au plafond se trouve au-dessous du sol de la rue voisine.

Annexe n° 20.

NEW-YORK

Act du 4 juin 1881, publié par le département sanitaire (chapitre 450. Lois de 1881), pour les travaux de plomberie et de drainage dans les villes de New-York et de Brooklyn.

Cette loi, qui comprend 63 articles, renferme de fort utiles prescriptions elle porte, notamment, que toute maison doit être mise en communication directe et séparée avec l'égout de la rue (art. 5); les conduits d'eaux ménagères ne peuvent être établis horizontalement (art. 19); dans aucun cas, le tuyau de décharge d'une salle de bains ne peut être mis en communication avec les water-closets (art. 32); etc., etc.

AUTEURS, HOMMES D'ÉTAT CITÉS

Smith (O.).
Simon (Jules).

Trébuchet Ad.).
Treille.
Trélat (Emile).
Tocqueville.
Torrens.
Villermé.
Vogué (de).
Waterlow (sir Sidney).
Winterholler.

INDEX GÉOGRAPHIQUE

TABLE DES MATIÈRES

OUVRAGES DE M. ANTONY ROULLIET.

RAPPORT A S. EX. LE MINISTRE DE L'INTÉRIEUR SUR DIVERS HÔPITAUX DE GENÈVE, TURIN ET MILAN. — Paris, Paul Dupont. 1 vol. in-4° avec planches, 1863 (épuisé).

DES CHEMINS DE FER VICINAUX. — COMMENTAIRE DE LA LOI DU 12 JUILLET 1865. — Brochure, Paris, librairie Paul Dupont. 1865.

LA PALESTINE AU POINT DE VUE INTERNATIONAL.— Grand in-8°. Paris, Paul Dupont et E. Lachaud, 1869.

RÉPERTOIRE ADMINISTRATIF OU TABLE DE L'ÉCOLE DES COMMUNES, (1844-1868) (en collaboration avec M. Th. Ymbert.) — Paris, 1 fort volume in-8°, Paul Dupont, 1870.

DES PÉRIODES DE DOUBLEMENT DE LA POPULATION. — (Extrait du *Journal des Économistes*, 1876). Paris, Guillaumin et Cie, 1876.

DES ASSOCIATIONS COOPÉRATIVES DE CONSOMMATION. — (Ouvrage couronné par la Société française de tempérance). 1 vol. in-18° jésus. Paris, Paul Dupont, Guillaumin et Cie, 1876.

LETTRES SUR L'ÉCOLE D'ADMINISTRATION. — Grand in-8°, Paul Dupont, Guillaumin et Cie 1876.

NOTICE SUR M. ORTOLAN. — (Académie de législation de Toulouse. Prix du Conseil municipal, 1877, médaille d'or.) Grand in-8°, Paris, Guillaumin et Cie, 1876.

WOLOWSKI, SA VIE ET SES TRAVAUX. — (Ouvrage récompensé par l'Académie de Sciences morales et politiques : concours Léon Faucher, 1880). Paris, 1 vol. in-8° de 502 pages; Guillaumin et Cie, 1880.

SAINT-AVERTIN. — Notes lues à la Société archéologique de Touraine. Grand in-8°, Tours, 1881.

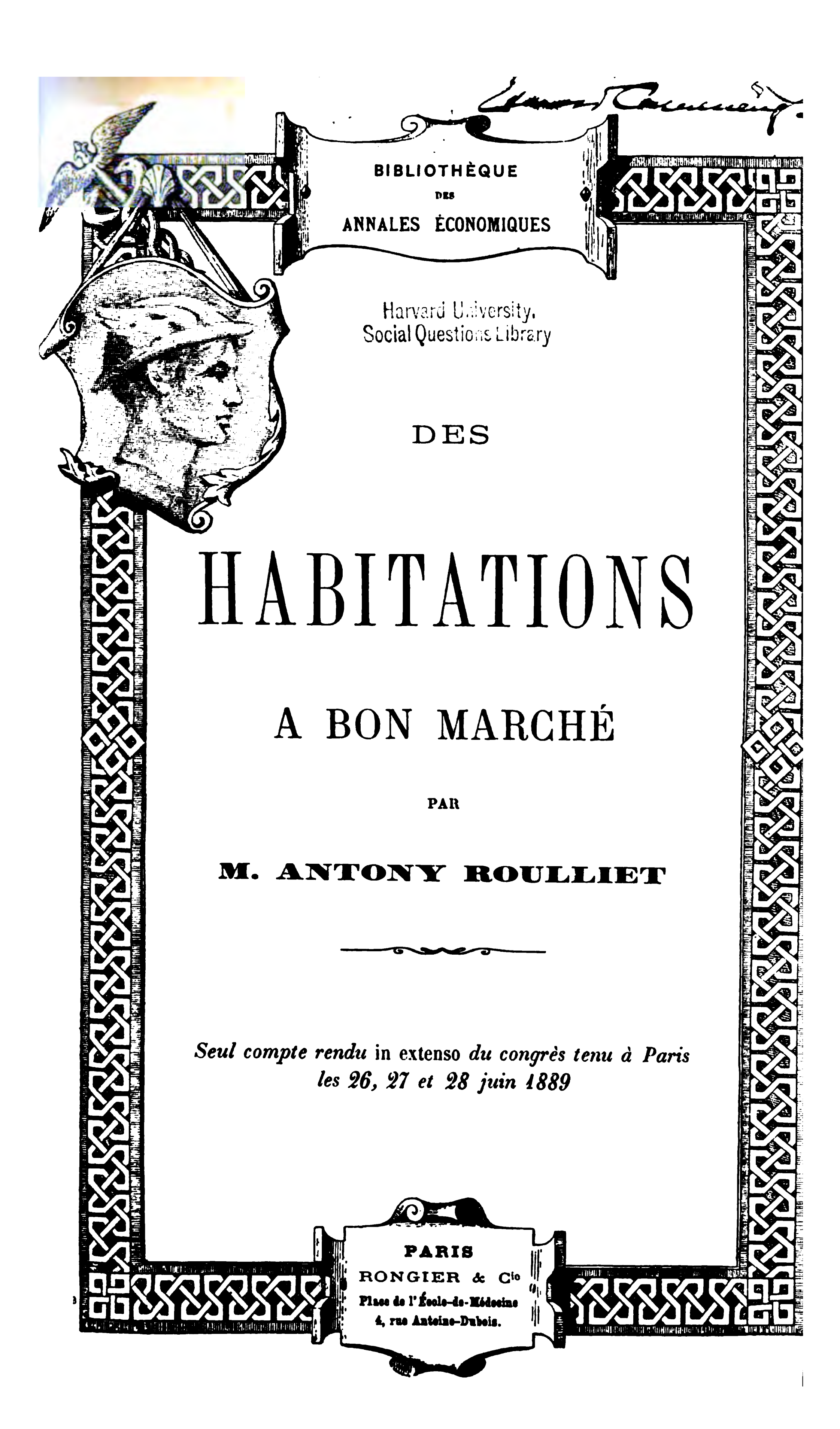
MICHEL COLOMBE ET SON ŒUVRE. — (Extrait des *Annales de la Société d'agriculture Sciences, Arts et Belles-lettres du département d'Indre-et-Loire*). Grand in-8°, Tours, 1884.

LES PRÉSIDENTS DE LA SOCIÉTÉ DE STATISTIQUE DE PARIS. — Broch. in-8°, Paris, Guillaumin et Berger-Levrault, 1885.

BIBLIOGRAPHIE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ (En collaboration avec M. A. Raffalovich). — Grand in-8°, Paris, 1889.

LES HABITATIONS OUVRIÈRES A L'EXPOSITION UNIVERSELLE DE 1889, A PARIS. — 1 vol. avec planches (en préparation).

PARIS. — IMP. CHAIX. RUE BERGÈRE, 20. — 10210-5-9.



BIBLIOTHÈQUE
DES
ANNALES ÉCONOMIQUES

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

PAR

M. ANTONY ROULLIET

Seul compte rendu in extenso *du congrès tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889*

PARIS
RONGIER & Cie
Place de l'École-de-Médecine
4, rue Antoine-Dubois.

EXPOSITION UNIVERSELLE INTERNATIONALE DE 1889

CONGRÈS INTERNATIONAL

DES

HABITATIONS A BON MARCHE

Compte rendu du Congrès tenu à Paris les 26, 27 et 28 juin 1889

PAR

M. ANTONY ROULLIET

Secrétaire du Congrès

PARIS

G. RONGIER & Cie ÉDITEURS

PLACE DE L'ÉCOLE DE MÉDECINE

4, rue Antoine-Dubois, 4

1889

AVIS

Le Compte rendu des travaux du Congrès international des *Habitations à bon marché*, tenu à Paris, les 26, 27 et 28 juin 1889, à l'occasion de l'Exposition universelle, est la reproduction des divers documents émanés du Comité d'organisation et des procès-verbaux des séances de ce Congrès.

Ce volume comprend deux parties

Ire PARTIE. — Travaux préparatoires;

IIe PARTIE. — Travaux du Congrès.

La BIBLIOGRAPHIE DES HABITATIONS A BON MARCHÉ et une communication dont le Congrès a voté l'impression terminent ce Compte rendu.

PREMIÈRE PARTIE

TRAVAUX PRÉPARATOIRES

COMITÉ D'ORGANISATION

DU CONGRÈS INTERNATIONAL

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

Par arrêtés en dates des 7 janvier, 27 février, 26 mars et 18 mai 1889, le Ministre du Commerce, de l'Industrie et des Colonies, Commissaire général de l'Exposition universelle internationale de 1889, a nommé membres du Comité d'organisation du Congrès international des habitations à bon marché :

MM.

AYNARD, vice-président de la Chambre de commerce de Lyon.

BOURDEIX, président de la Société nationale des architectes, membre de la commission supérieure d'assainissement de Paris.

CACHEUX (Émile), ingénieur chargé de l'installation des habitations ouvrières à l'Exposition d'Économie sociale.

CHEVALLIER (E.), lauréat de l'Institut, professeur à l'Institut national agronomique, secrétaire-adjoint de la commission de l'Exposition d'Économie sociale.

CHEYSSON, ingénieur en chef des ponts et chaussées, vice-président de la Société des habitations économiques d'Auteuil.

DELABY (Cléon), délégué cantonal de la ville de Paris.

DELATOUR (Albert), lauréat de l'Institut, membre de la Société d'Économie politique.

DIETZ-MONNIN, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil.

FANIEN, ancien député.

GOSSET, architecte à Reims.

GUARY, directeur général de la Compagnie des mines d'Anzin.

LABBÉ (Ch.), président de la Société des maisons ouvrières d'Amiens.

LEBON, président de la Société des logements à bon marché de Rouen.

MM.

Mallet, président de la Chambre de commerce du Hâvre, administrateur délégué de la Société havraise des cités ouvrières.

Maneuvrier, secrétaire général de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne.

Ménier (Gaston), industriel.

Mesnil (Dr du), médecin de l'Asile national de Vincennes, membre de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.

Muller (Émile), professeur à l'école centrale, ancien président de la société des ingénieurs civils, architecte des maisons ouvrières de Mulhouse, membre de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.

Picot (Georges), membre de l'Institut, vice-président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.

Raffalovich (A.), membre correspondant du Conseil du commerce et des manufactures au Ministère des finances de Russie, lauréat de l'Institut.

Rostand (Eugène), président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, président de la Société anonyme des habitations salubres et à bon marché de Marseille.

Roulliet (Antony), avocat, lauréat de l'Institut.

Siegfried (Jules), député, président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.

Trélat (E.), professeur au conservatoire des Arts et Métiers, directeur de l'École spéciale d'architecture, membre de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale.

Villemin, président du Comité des houillères du Nord et du Pas-de-Calais.

Walbaum, président de la Chambre de commerce, président de la Société des logements à bon marché de Reims.

BUREAU DU COMITÉ D'ORGANISATION

DU CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

PRÉSIDENT

M. Siegfried (Jules), député, président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; rond-point des Champs-Elysées, n° 6, à Paris.

VICE-PRÉSIDENTS

MM. Picot (Georges), membre de l'Institut, vice-président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; rue Pigalle, n° 54, à Paris.

Dietz-Monnin, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil; rue Labruyère, n° 38, à Paris.

Muller (Émile), professeur à l'École centrale, ancien président de la Société des Ingénieurs civils, architecte des maisons ouvrières de Mulhouse, membre de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; avenue du Trocadéro, n° 20, à Paris.

SECRÉTAIRES

MM. Raffalovich (A.), membre correspondant du Conseil du commerce et des manufactures au Ministère des finances de Russie, lauréat de l'Institut; avenue Hoche, n° 19, à Paris.

Roulliet (Antony), avocat, lauréat de l'Institut; rue de Provence, n° 48, à Paris.

TRÉSORIER

M. Cacheux (Émile), ingénieur chargé de l'installation des habitations ouvrières à l'Exposition d'Économie sociale; quai Saint-Michel, n° 25, à Paris.

Circulaire adressée pour la formation du Comité de patronage

Paris, le 6 février 1889.

MONSIEUR,

Le Comité institué par M. le Ministre du commerce et de l'industrie, Commissaire général de l'Exposition universelle de 1889, pour organiser le Congrès international des Habitations à bon marché qui se tiendra, à Paris, les 26, 27 et 28 juin prochain, a décidé de placer ce Congrès sous le patronage d'un *Comité d'honneur*.

Le Comité d'organisation vient solliciter l'inscription de votre nom dans ce Comité d'honneur; mais ne se croyant pas le droit de préjuger votre acceptation, il se fait un devoir de vous en demander l'autorisation et vous prie de vouloir bien la lui transmettre dans le plus bref délai possible.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération la plus distinguée.

Le Président du Comité d'organisation,
JULES SIEGFRIED, député.

Les Secrétaires :
A. RAFFALOVICH, ANTONY ROULLIET.

Les réponses doivent être adressées à M. Jules SIEGFRIED, député ; rond-point des Champs-Élysées, n° 6, à Paris.

Circulaire adressée en vue de recueillir des adhésions

Paris, le 31 mars 1889.

MONSIEUR,

Un Congrès international des Habitations à bon marché se tiendra, à Paris, les 26, 27 et 28 juin prochain. Un Comité d'organisation créé par arrêté en date du 7 janvier dernier et un Comité de patronage sont constitués.

Le Comité d'organisation vient solliciter votre adhésion.

Aux termes du Règlement, la cotisation a été fixée à *vingt francs*. Les membres du Congrès auront le droit d'assister aux séances avec voix délibérative ; ils recevront une carte personnelle et, par la suite, les publications du Congrès.

Vous trouverez ci-inclus le texte des questions qui seront discutées en séances générales.

En dehors de ces questions, les membres du Congrès pourront soumettre au bureau les points sur lesquels ils jugeraient utile d'appeler l'attention de leurs collègues ; l'examen et la discussion de ces questions auront lieu dans les séances de sections si elles ont été communiquées au bureau avant l'ouverture du Congrès.

Le Comité d'organisation vous sera reconnaissant de l'adhésion que vous voudrez bien lui transmettre par écrit dans le plus bref délai possible et, aussi, de la publicité que vous aurez l'obligeance de donner à cette circulaire.

Veuillez agréer, Monsieur, l'expression de notre considération très distinguée.

Le Président :
J. SIEGFRIED, député.

Les Secrétaires
A. RAFFALOVICH, ANTONY ROULLIET.

Le Trésorier :
ÉMILE CACHEUX,
Quai Saint-Michel, n° 25, à Paris.

Procès verbaux des séances du Comité d'organisation

EXTRAITS

Séance du Mercredi 30 Janvier 1889

La première séance du Comité a eu lieu le mercredi 30 janvier 1889, dans l'une des salles de l'hôtel des Sociétés savantes, rue Serpente, n° 28, à Paris.

Etaient présents : MM. Cacheux, Cheysson, Dietz-Monnin, Guary, Maneuvrier, du Mesnil, Muller, Raffalovich, Antony Roulliet, Siegfried, Trélat, Walbaum.

La séance est ouverte à une heure et demie, sous la présidence de M. Gariel, rapporteur général des Congrès et Conférences de 1889.

MM. Georges Picot et Rostand s'excusent de ne pouvoir assister à la séance.

M. Gariel fait procéder à la constitution du bureau du Comité, qui est composé de la manière indiquée ci-dessus (1).

M. Gariel fournit des indications détaillées sur l'organisation des Congrès, le rôle et le fonctionnement de la Commission supérieure.

Le Comité charge le bureau de préparer un règlement, de proposer un programme des travaux du Congrès et de former une liste de personnes à même de faire partie du Comité de patronage.

La date de l'ouverture du Congrès est fixée au mercredi 26 juin; sa session devra durer trois jours, du 26 au 28 juin inclus.

La cotisation des membres adhérents sera de vingt francs; le bureau est autorisé à adresser des invitations qui dispenseront de la cotisation, et à envoyer des cartes d'invitation aux personnes qu'il jugera convenable de voir assister aux séances du Congrès.

Le local choisi est le Cercle populaire, à l'Esplanade des Invalides.

Séance du mercredi 6 février 1889

Présidence de M. J. Siegfried, président

Sont présents : MM. Cacheux, Chevallier, Dietz-Monnin, Guary, Maneuvrier, du Mesnil, Georges Picot, Raffalovich, Antony Roulliet et Trélat.

MM. Mallet et Émile Muller s'excusent, par lettres, de ne pouvoir assister à la réunion.

La séance est ouverte à une heure et demie.

Le procès-verbal de la séance du 30 janvier, lu et rédigé par M. Raffalovich, est adopté.

L'ordre du jour appelle le choix des questions à discuter au Congrès.

M. Georges Picot propose la classification adoptée pour l'enquête de l'Exposition d'Économie sociale; M. Cheysson, tout en approuvant cet ordre d'idées, fait remarquer que deux grands points de vue s'imposent; il serait porté à admettre deux sections : celle des économistes et celle des architectes.

Sur les observations présentées par MM. Cacheux, Antony Roul-

(1) Voir page 9.

liet et Raffalovich, il est décidé qu'il y a lieu d'établir une section s'occupant plus particulièrement de la législation concernant les habitations à bon marché; M. Georges Picot se range à cette proposition.

Sur les observations de M. Dietz-Monnin, l'expression d'*Habitations à bon marché* est substituée à celle d'Habitations ouvrières.

Après l'échange de diverses observations présentées par MM. Dietz-Monnin, Georges Picot, Fanien, Chevallier, Trélat et Antony Roulliet, M. le président propose quatre questions, dont la rédaction est arrêtée dans les termes suivants :

1° Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier ;

2° Des habitations à bon marché au point de vue de la législation ;

3° Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité;

4° Des habitations à bon marché au point de vue moral.

M. le président invite M. Antony Roulliet, rapporteur, à donner lecture du projet de règlement qu'il a préparé.

Après lecture de l'ensemble du projet, il est procédé successivement au vote des articles.

MM. Dietz-Monnin, Trélat, Raffalovich, du Mesnil, Guary, Maneuvrier et le Rapporteur prennent part à la discussion (1).

Le règlement est adopté.

M. le président soumet, ensuite, au Comité une liste de noms destinés à figurer dans le Comité de patronage (2).

La séance est levée à trois heures et demie.

Séance du vendredi 1er mars 1889

Présidence de M. Jules Siegfried, président

Sont presents : MM. Cacheux, Chevallier, Cheysson, Fanien, du Mesnil et Antony Roulliet.

MM. Dietz-Monnin, Mallet, Picot et Raffalovich s'excusent de ne pouvoir assister à la séance,

La séance est ouverte à une heure et demie.

---

(1) Voir le texte de ce Règlement, page 85.

(2) Voir ci-après page 89.

Le procès-verbal de la séance du 6 février, lu et rédigé par M. Antony Roulliet, est adopté.

L'ordre du jour appelle la composition du Comité de patronage ; il est donné lecture d'un certain nombre de lettres émanant de personnes qui acceptent de faire partie de ce Comité.

Le Comité d'organisation procède ensuite à la désignation de MM. les rapporteurs des quatre questions qui seront soumises au Congrès; ce sont :

1re question : Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier ; M. A. Raffalovich;

2e question : Des habitations à bon marché au point de vue de la législation ; M. Antony Roulliet;

3e question : Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité; MM. Émile Muller et le docteur du Mesnil;

4e question : Des habitations à bon marché au point de vue moral; M. Georges Picot.

Le Comité s'occupe, ensuite, des adhésions au Congrès. MM. Cacheux et Antony Roulliet présentent des listes de personnes ou d'associations auxquelles des lettres pourront être adressées. M. le président remet une liste préparée par M. Raffalovich.

Le Comité charge son trésorier, M. Emile Cacheux, du soin de dresser une seule liste par pays et par lettre alphabétique.

L'ordre du jour appelle la publicité à donner à l'annonce du Congrès. Une note sera transmise par M. Raffalovich. M. Antony Roulliet communique au Comité une note dont il a déjà obtenu l'insertion dans divers journaux.

Séance du Mardi 13 mars 1889

Présidence de M. Jules Siegfried, président

Sont présents : MM. Bourdeix, Cacheux, Cheysson, Mallet, Georges Picot, Antony Roulliet et Trélat.

S'excusent de ne pouvoir assister à la séance : MM. Chevallier et Muller.

La séance est ouverte à une heure et demie.

Le procès-verbal de la précédente séance du 1er mars, rédigé et lu par M. Antony Roulliet, est adopté.

L'ordre du jour appelle le complément de la constitution du Comité de patronage; diverses lettres d'adhésion sont communiquées; une première liste est arrêtée.

Il est donné lecture par M. Antony Roulliet du projet de circulaire et de ses annexes à envoyer pour provoquer des adhésions (1).

Viennent ensuite : le texte des questions soumises au Congrès; le bulletin d'adhésion; la première liste des membres du Comité de patronage et celle du Comité d'organisation.

Après diverses observations de MM. Georges Picot, Cheysson et Trélat, ce document est adopté.

M. Cacheux soumet au Comité le texte d'une lettre à adresser, en la forme manuscrite, à diverses sociétés, en même temps que la circulaire imprimée. Le Comité, après discussion, charge M. Cacheux de l'envoi proposé par lui.

Un projet d'ordre du jour des travaux du Congrès préparé par M. Antony Roulliet est mis en discussion.

A la suite d'observations présentées par MM. Georges Picot, Cheysson, Trélat, Mallet et Bourdeix, le Comité décide de porter à l'ordre du jour de la première séance du Congrès, la discussion de la première question; de réserver la deuxième séance pour la seconde et la troisième question et de renvoyer, à la troisième séance, la quatrième question.

La séance est levée à trois heures un quart.

Séance du Samedi 27 avril 1889

Présidence de M. JULES SIEGFRIED, président

Sont présents : MM. Bourdeix, Cacheux, Cheysson, Delatour, Dietz-Monnin, Labbé, du Mesnil, Georges Picot, Raffalovich, Antony Roulliet et Trélat.

S'excusent de ne pouvoir assister à la séance : MM. Guary Mallet et Émile Muller.

La séance est ouverte à une heure et demie.

Le procès-verbal de la séance du 13 mars, lu et rédigé par M. Antony Roulliet, est adopté.

Le Comité est saisi d'une offre de publier, en volume, les communications qui seront faites au Congrès, ainsi que les procès-verbaux de ses séances.

M. Raffalovich demande que des cartes d'invitation au Congrès

(1) Voir le texte de la circulaire page 10.

puissent être mises à la disposition des représentants de la presse. Cette proposition est acceptée.

Il est, ensuite, donné lecture par M. le Président d'une liste de personnes qui, pressenties à titre privé, par M. Antony Roulliet, accepteraient de faire partie du Comité de patronage du Congrès et pourraient figurer sur une deuxième liste.

Le Comité procède au vote des noms proposés (1).

L'ordre du jour appelle la lecture des Rapports sur les questions à soumettre à l'examen du Congrès.

M. Raffalovich lit divers passages de son rapport sur la première question; M. Georges Picot analyse, ensuite, le rapport qu'il a préparé sur la quatrième question.

M. Antony Roulliet expose la division de son rapport sur la deuxième question et communique au Comité une série de *résolutions* sur lesquelles le Congrès pourrait être appelé à émettre un vote.

M. le docteur du Mesnil, tant en son nom qu'au nom de M. Émile Muller, rend compte du rapport qu'ils ont préparé sur la troisième question.

Une discussion su t ch une de ces communications; MM. Trélat, Cheysson, Raffalovich, du Mesnil, Labbé et Antony Roulliet y prennent part.

Le Comité décide que les rapporteurs devront s'entendre pour la rédaction de *résolutions* à soumettre au Congrès; les rapports restant l'œuvre personnelle de leurs auteurs.

L'impression de ces rapports est ordonnée.

Le Comité se réunira à une date qui sera ultérieurement fixée pour entendre la lecture des *résolutions* et les discuter.

La séance est levée à trois heures cinquante-cinq minutes.

Séance du Samedi 11 mai 1889.

Esplanade des Invalides — Société Philanthropique — Salle des Plans.

M. Dietz-Monnin s'excuse, par télégramme, de ne pouvoir assister à la séance.

---

(1) Voir la liste des membres du Comité, page 89.

Sont présents : MM. Bourdeix, Cacheux Cheysson, Delatour, Guary, Fanien, Gaston Ménier, Émile Muller, docteur du Mesnil, Georges Picot, A. Raffalovich et Antony Roulliet.

En l'absence de Paris, de M. Jules Siegfried, Président, et de MM. les vice-présidents, M. Cheysson veut bien ouvrir la séance à une heure quarante.

Le procès-verbal de la séance précédente du 27 avril, lu et rédigé par M. Antony Roulliet, est adopté.

M. Georges Picot, vice-président, préside la séance.

Il est donné lecture de diverses lettres faisant connaître la nomination de délégués de divers pays (1).

M. Raffalovich, après s'être concerté avec M. Antony Roulliet, propose au Comité, au nom de tous deux, la confection d'une Bibliographie des Habitations à bon marché. M. Émile Muller offre de mettre au service de MM. Raffalovich et Antony Roulliet une série de renseignements bibliographiques.

Le Comité décide la préparation de cette *Bibliographie* (2); en confie la rédaction à MM. A. Raffalovich et Antony Roulliet et vote la dépense nécessaire pour cette impression. Cette notice sera adressée aux membres du Congrès de la part du Comité d'organisation.

M. Cacheux s'offre pour écrire une notice sur les Habitations à bon marché exposées dans la section XI de l'Exposition d'Économie sociale. Après discussion, le Comité décide de confier à M. Cacheux la préparation de cette notice (3).

L'ordre du jour appelle l'examen des questions à soumettre au Congrès :

MM. les Rapporteurs donnent lecture des projets de *résolutions* qu'ils ont préparées ; le Comité, après une longue discussion, arrête le texte des *questions* qui seront soumises au Congrès

La séance est levée à cinq heures un quart.

(1) Voir ci-après la liste de Délégués étrangers, page 91.

(2) Voir ci-après, page 203.

(3) Cette notice n'a pu paraître en temps voulu, faute de renseignements fournis par les exposants.

Séance du Mercredi 12 juin 1889

Hôtel des Sociétés savantes.

Présidence de M. Jules Siegfried, président.

Sont présents : MM. Delaby, Fanien, Ménier, du Mesnil, Muller, Raffalovich, Rostand.

M. Antony Roulliet s'excuse pour raison de santé de ne pouvoir assister à la séance; M. Cacheux retenu à un autre Congrès ne peut se rendre à la réunion.

Le procès-verbal de la séance du 11 mai, rédigé par M. Antony Roulliet, est lu et adopté.

Le Comité procède à l'examen de l'ordre du jour des travaux du Congrès qui a été préparé par M. Antony Roulliet.

Après discussion, cet ordre du jour est adopté, il est ainsi conçu :

ORDRE DU JOUR DES TRAVAUX DU CONGRÈS (1)

Mercredi 26 juin 1889

SÉANCE GÉNÉRALE D'OUVERTURE

DEUX HEURES

Cercle populaire — Exposition d'Économie sociale (Esplanade des Invalides)

CONSTITUTION COMPLÉMENTAIRE DU BUREAU DU CONGRÈS :

Élection des Présidents d'honneur ;

Élection des Vice-Présidents d'honneur.

Discours de M. Jules Siegfried, Président.

Communications diverses.

DISCUSSION DE LA PREMIÈRE QUESTION :

Des Habitations à bon marché au point de vue économique et financier

Rapporteur : M. A. Raffalovich

Vote des Résolutions.

Jeudi 27 juin 1889

NEUF HEURES MATIN

Visite de l'Exposition des Habitations ouvrières. Section XI.

Rendez-vous au Cercle populaire (Esplanade des Invalides)

---

(1) AVIS. — Toutes les communications écrites ou orales que MM. les Membres du Congrès se proposent de faire devront être portées à la connaissance de M. Antony Roulliet, secrétaire du Comité d'organisation, rue de Provence, n° 48, à Paris, avant le dimanche 23 juin 1889.

DIX HEURES MATIN

Séances de sections (*Cercle populaire*).

DEUXIÈME SÉANCE GÉNÉRALE

DEUX HEURES

Cercle populaire — Exposition d'Économie sociale (*Esplanade des Invalides*)

Communications diverses.

DISCUSSION DE LA DEUXIÈME QUESTION :

Des Habitations à bon marché au point de vue de la législation

Rapporteur : M. ANTONY ROULLIET

Vote des Résolutions.

DISCUSSION DE LA TROISIÈME QUESTION :

Des Habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité

Rapporteurs : MM. ÉMILE MULLER et Docteur du MESNIL

Vote des Résolutions

Vendredi 28 juin 1889

NEUF HEURES ET DEMIE MATIN

Visite des maisons de la *Société des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil.*

Rendez-vous sur place : Rue Boileau n° 86 , à Auteuil (1)

TROISIÈME SÉANCE GÉNÉRALE

DEUX HEURES

Cercle populaire — Exposition d'Économie sociale (*Esplanade des Invalides*)

Communications diverses.

DISCUSSION DE LA QUATRIÈME QUESTION :

Des Habitations à bon marché au point de vue moral

Rapporteur : M. GEORGES PICOT, membre de l'Institut

Vote des Résolutions.

---

(1) Moyens de communication : Bateaux-Omnibus (station du Point-du-Jour). — Chemin de fer de Ceinture (station du Point-du-Jour). — Omnibus de la Madeleine à Auteuil. — Tramway de Paris à Sèvres et à Saint-Cloud.

Il est donné lecture d'une circulaire à adresser à la presse à l'occasion du Congrès. Ce document préparé par M. Antony Roulliet est adopté ; il est ainsi conçu :

Paris, le 20 juin 1889.

MONSIEUR LE DIRECTEUR,

J'ai l'honneur de vous faire connaître que le *Congrès international des Habitations à bon marché* se réunira à Paris, au Cercle populaire de l'Exposition d'Économie sociale (Esplanade des Invalides), les 26, 27 et 28 juin courant, à deux heures de l'après-midi.

Désireux d'associer la Presse à la mission qu'il se propose de développer : l'amélioration du sort de tous par le logement à bon marché, le Comité d'organisation a décidé que MM. les membres de la Presse seraient invités à assister aux séances du Congrès et qu'ils y seraient admis sur la présentation de leur carte d'entrée à l'Exposition (*carte violette*).

Veuillez agréer, Monsieur le Directeur, l'assurance de notre considération très distinguée.

Le Président du Comité d'organisation,
JULES SIEGFRIED.

Les Secrétaires,
A. RAFFALOVICH, ANTONY ROULLIET.

M. le Président communique au Comité diverses lettres annonçant la nomination de Délégués de pays étrangers pour les représenter au Congrès et prendre part à ses travaux. (1)

Il est également donné communication d'une épreuve de la *Bibliographie des Habitations à bon marché*, préparée par MM. A Raffalovich et Antony Roulliet. Cette bibliographie comprendra environ cinq cents numéros.

Le Comité charge son bureau de prendre les mesures nécessaires en vue de la réunion du Congrès le 26 du même mois.

---

(1) Voir la liste des Délégués étrangers, page 91.

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

Rapport de M. A. RAFFALOVICH

> To provide for us in our necessities is not in the power of Government.
>
> Edmund BURKE.

Un trait caractéristique de la fin du XIXe siècle, c'est le sentiment humain qui porte à s'occuper davantage du sort des classes ouvrières, à étudier leurs conditions d'existence et à rechercher les voies et moyens pour les améliorer. Parmi les facteurs les plus importants du développement physique, moral et intellectuel, on doit placer, au premier rang, l'habitation, le milieu dans lequel se déroule la vie de l'individu et de sa famille.

Personne ne nie les inconvénients physiques et moraux des logements insalubres habités par les classes ouvrières et les indigents. La condition misérable de leurs habitations, l'encombrement qui y règne avec son cortège de maladies de tout ordre, avec son accompagnement de crimes et de vices, les dangers permanents qui en résultent, qui menacent la santé et l'ordre public ont été bien des fois mis en lumière. Il ne s'agit pas d'un fléau purement local, car en fait, il semble universel ; partout on rencontre les mêmes phénomènes douloureux : en France, en Angleterre, aux États-Unis, en Allemagne, en Suisse, en Autriche, en Belgique, en Hollande.

On s'est efforcé d'y porter remède à l'aide de mesures législatives, de règlements de salubrité et avec le secours de la charité ; des progrès ont été accomplis, mais il n'a pas été possible de transformer les logements des ouvriers et des pauvres (je parle de la grande masse du prolétariat) en chambres propres et confortables; surtout il n'a pas été possible d'augmenter les ressources, les salaires des malheureux dans une proportion suffisante ni par des moyens artificiels.

Le nœud de la difficulté, c'est la pauvreté même de ceux qui

vivent entassés dans des bouges infects, ignorants ou peu soucieux des exigences de l'hygiène, de la pudeur et de la décence. Cette pauvreté peut être le fait des circonstances ou provenir de mauvaises habitudes, de l'intempérance, de la paresse.

Toutes les descriptions poignantes que nous avons lues et que nous avons pu vérifier ont pour objet de rendre plus pressante la solution du problème: « Comment améliorer les logements des ouvriers et des pauvres? » Il est admis que la condition actuelle en est déplorable au point de vue de la santé, non seulement de ceux qui les habitent, mais de la ville entière, parce que ces logements insalubres sont des foyers d'épidémie; la misère qu'on y endure fait des ouvriers et des pauvres une proie facile pour les propagateurs d'idées subversives; c'est le danger social à côté du danger physique.

La question du logement du pauvre est l'une des plus compliquées et l'une des plus difficiles à résoudre; elle forme l'une des branches de la question sociale tout entière, à l'égal de la nourriture et du vêtement. Les mêmes règles et les mêmes principes s'appliquent à cet ensemble de problèmes, avec quelques restrictions toutefois indiquées par le bon sens.

Le rôle de l'État et des municipalités est clairement indiqué; leur mission est avant tout une mission d'hygiène et de police, c'est de faire la guerre aux logements malsains, mais en subordonnant cette action à certaines réserves indispensables (1).

On ne saurait en tous cas demander à l'État de fournir, soit des logements, soit des aliments, gratuitement ou au-dessous du prix courant, sous peine de commettre une injustice vis-à-vis de ceux qui ne participent pas à ces faveurs et sous peine de démoraliser les classes indigentes. Ces aliments et ces habitations à bon marché entraînent une perte pour l'État, qui est obligé de recourir à l'impôt pour y faire face. Cette augmentation d'impôts retombe sur

(1) On connaît les lois anglaises de 1875 et 1885, donnant aux autorités locales le pouvoir d'améliorer, au besoin, de démolir les districts insalubres dans les cas où la responsabilité de l'insalubrité ne pouvait être équitablement attribuée à un propriétaire individuel. Ces lois ont été surtout appliquées à Londres et à Birmingham. A Londres, il a été dépensé de ce chef 1.841.176 livres sterling; les devis primitifs ont toujours été dépassés, parfois du double ou du triple. 33.000 personnes peuvent être logées dans les districts assainis.

toute la nation; elle pèse le plus lourdement sur les pauvres. Les subventions de l'État ont en outre un défaut: elles découragent l'initiative privée, l'industrie des particuliers. Si l'État construit ou fait construire des maisons dont le loyer est plus bas que ne le comportent les circonstances, il entrave la construction privée et obtient un résultat opposé à celui qu'il espérait.

L'insalubrité provient de l'entassement prodigieux d'êtres humains dans des pièces qui ne sont pas faites pour contenir un aussi grand nombre de personnes, de la négligence absolue des règles sanitaires, de la saleté accumulée.

Les causes de cet encombrement sont : la pauvreté extrême des habitants, qui ne leur permet pas de chercher des logements plus salubres, plus vastes et surtout plus chers, et qui empêche un grand nombre de s'éloigner de l'endroit où ils gagnent leur existence; l'augmentation de population due aux naissances d'abord, puis à l'immigration constante d'ouvriers attirés des campagnes ou des villes de province vers la capitale; enfin, la démolition de quartiers habités par les ouvriers et qui ont disparu pour faire place à des voies nouvelles, à des gares, à des entrepôts ou qui ont été déblayées par raison de salubrité ou d'embellissement.

Contre la pauvreté extrême, li n'y a pas de remède : le paupérisme est inguérissable. Contre les mauvaises habitudes des habitants sous le rapport de la propreté, il faut s'armer de patience. C'est une éducation à faire.

A l'aide d'une surveillance active et énergique des autorités locales, on peut, dit-on, s'opposer à l'existence de logements insalubres, forcer les propriétaires à tenir leurs immeubles dans un meilleur état; on peut surveiller davantage la construction des maisons neuves, exiger qu'elles répondent à un certain minimum de salubrité. Mais il ne faut pas oublier que, dans beaucoup de pays, les lois et les règlements de police n'ont pas fait défaut, les armes ne manquent pas dans l'arsenal administratif. Il ne faut pas perdre de vue que la législation contre l'insalubrité exige, pour être efficace, un appareil compliqué et coûteux d'inspecteurs perpétuellement en mouvement; que l'application des règlements dépend moins des fonctionnaires ou des magistrats que des habitants eux-mêmes : ceux-ci sont plus disposés à s'y soustraire qu'à s'y conformer. Si les malheureux habitent des greniers, des caves, des recoins sans air ni lumière, dans des maisons mal bâties et mal tenues, c'est parce qu'ils n'ont pas trouvé de meilleurs

gîtes au prix qu'ils peuvent donner, et ils aiment encore mieux loger dans ces taudis que ne loger nulle part.

On est ainsi ramené à ce problème d'une solution au moins très difficile : une grande ville étant donnée, fournir à la population pauvre qui vient s'y entasser, des logements propres, spacieux, aérés, pourvus de toutes les commodités désirables.

Écartons résolument les remèdes héroïques, qui peuvent être pires que le mal, nous voulons dire les formules socialistes. Il n'y a ni formule unique, ni panacée. C'est surtout des progrès de l'aisance, de l'éducation morale, de l'instruction pratique des classes laborieuses qu'on doit attendre l'amélioration graduelle des conditions hygiéniques des centres populeux. L'administration peut sans doute faire exécuter des travaux utiles, améliorer l'état général de salubrité par la construction des égoûts et en procurant l'eau à bon marché ; elle peut établir des règles générales pour la sauvegarde de la santé publique, mais il est bon d'y regarder à deux fois avant de faire intervenir l'autorité, au nom du salut public, dans le domaine de la vie privée. Il ne faut pas oublier que toute infraction à la liberté du contrat porte en elle-même les germes de son châtiment. Essayez de protéger l'ouvrier contre l'exploitation du logeur par l'intervention de la loi et vous verrez les conséquences redoutables auxquelles vous vous exposerez. Il est inutile de nous étendre sur les projets de tarification des loyers par l'autorité locale.

Parmi les moyens les plus efficaces d'agir sur le logement de l'ouvrier, il faut placer l'amélioration des voies de communication, la facilité et le bon marché des transports.

Des résultats satisfaisants ont été obtenus par l'initiative privée, par la construction de maisons modèles, de cités ouvrières. La portion la plus aisée des ouvriers, celle qui a des salaires réguliers, a pu s'y loger partiellement et, par conséquent, c'est autant de personnes de moins pour faire concurrence aux autres.

C'est l'affaire de l'industrie privée, des entreprises philanthropiques, de l'association des ouvriers eux-mêmes de fournir de meilleurs logements. Si les immeubles affectés à l'habitation des ouvriers rapportent un bon revenu, on est sûr d'en voir le nombre s'accroître. Mais, je le répète, ce n'est que par contre-coup qu'il faut espérer atteindre ce que les Anglais appellent le *residuum*, la lie de l'indigence. Il faut travailler par couches successives : offrir des logements relativement confortables, sains, avec

la possibilité, le cas échéant, de devenir propriétaires; c'est s'adresser comme clientèle à l'élite des ouvriers et aux petits employés (ces derniers sont tout aussi intéressants que l'ouvrier et plus à plaindre, parce qu'ils sont tenus à plus de dépenses). Mais la répercussion s'en fera sentir jusqu'au bas de l'échelle.

J'ai tenu à insister, dès le début de ce rapport, sur ce que l'on pourrait appeler le côté négatif du problème, sur les objections à toute intervention de l'autorité locale ou nationale, se faisant pourvoyeuse de logements, — j'ai insisté sur la grande difficulté du problème, sur la pauvreté de ceux qui habitent des chambres encombrées, malsaines, malpropres et sur le prix excessif qu'ils doivent y mettre, en comparaison de leurs ressources. Plus le budget est modique, plus la part absorbée par le loyer est considérable. Dans les ménages d'ouvriers, le cinquième ou le quart du salaire y est consacré.

J'ai hâte d'arriver aux résultats positifs, de faire envisager le côté lumineux de mon sujet et, après avoir déroulé les objections, de montrer ce qu'a pu entreprendre l'initiative des particuliers. Le progrès doit venir de l'élite des gouvernés agissant par eux-mêmes, bien plus que de la machine législatrice ou de l'action gouvernementale. Un facteur essentiel, c'est la pression salutaire et constante de l'opinion publique, que nous avons tous le devoir de tenir en éveil. Il faut empêcher le retour de ces périodes d'apathie et d'indifférence, dont on sort sous le coup d'une secousse un peu vive, de révélations faites par des écrivains ou à la suite d'une épidémie. Mais même pendant ces périodes où l'attention se porte vers d'autres objets, des philanthropes ou des économistes, des réformateurs ou des capitalistes poursuivent leur mission volontaire et cherchent à faire l'éducation des classes riches et aisées, à les rappeler au souvenir des devoirs sociaux qu'elles ont à remplir.

On nous permettra de rendre hommage à l'Académie des sciences morales et politiques, qui, depuis quarante et un ans, s'occupe de ce grave problème, qui a entendu les éloquents rapports de Blanqui, de Villermé, de MM. Jules Simon, Picot, Baudrillart, qui en a fait l'objet de ses discussions et de ses concours. La Société d'économie sociale, sous l'influence de MM. Picot et Cheysson, y a consacré de nombreuses séances, et, faisant un pas de plus, elle a organisé une enquête d'initiative privée, adressant un appel aux hommes de bonne volonté. Elle poursuit dans son organe, la *Réforme sociale,* la publication des rapports qu'elle a recueillis.

On connaît les enquêtes parlementaires anglaises, l'enquête privée faite en Allemagne par les soins du *Verein fur Sozial-politik.*

La collection des ouvrages qui traitent du logement de l'ouvrier et du pauvre remplirait aujourd'hui une bibliothèque, et elle s'accroît tous les jours (1).

De grands succès ont été enregistrés sur le terrain pratique. Ils ont été obtenus là où l'on a voulu faire une œuvre *économique*, non pas une aumône pure et simple. Il est de la plus haute importance de prouver que les capitaux engagés dans la construction de logements salubres ne sont pas perdus, qu'ils obtiennent une rémunération raisonnable et qu'ils présentent toutes les chances de sécurité. Cette démonstration est indispensable pour attirer d'autres capitaux ; elle a été faite jusqu'à l'évidence en Angleterre, en France, aux États-Unis, en Belgique, en Danemark. Les capitalistes qui ont soit construit eux-mêmes, soit apporté leur concours à des sociétés anonymes, soit acheté et réparé d'anciennes maisons ont, il est vrai, limité la rémunération du capital à un taux inférieur à celui que certains propriétaires tirent de l'exploitation de leurs immeubles. Ils se contentent d'un revenu de 4 p. °/₀ (en France, en Angleterre, en Allemagne), de 5 ou 6 p. °/₀ aux États-Unis. Ils ont écarté de leur entreprise le caractère charitable, qui est humiliant pour celui qui en profite : on n'apprécie pas un bienfait gratuit à l'égal de ce qu'on peut atteindre soi-même par des efforts personnels. Pour être complet, il faut ajouter une catégorie, celle des philanthropes, tels que Peabody, Michel et Armand Heine, qui consacrent un capital abandonné à la création de l'œuvre et laissent les loyers s'accumuler pour étendre l'opération. Au regard du locataire, il y a un contrat de louage, et le cours de la marchandise est presque commercial.

Si cette offre supplémentaire de locaux salubres et à un bon marché relatif n'a pas amené une baisse des loyers, c'est que cette offre était restreinte encore. Nous connaissons cependant des localités où le loyer a diminué dans le rayon autour de ces maisons plus confortables, notamment à Lyon. Même lorsqu'on ne peut pas offrir des logements à un prix sensiblement inférieur au prix

---

(1) Une bibliographie a été publiée par le Comité d'organisation du Congrès.

du marché, tout au moins les logements nouveaux, construits dans un esprit de progrès et de philanthropie, présentent des conditions de salubrité, de commodité infiniment supérieures à ce qu'on trouve à côté.

On met à la portée des classes ouvrières, notamment de l'élite de celles-ci, le moyen d'avoir un foyer véritable, qui puisse retenir les membres de la famille et les dispenser de chercher au dehors des distractions malsaines.

Depuis longtemps déjà la question des habitations ouvrières est résolue pour ce qui concerne les groupes de population qui travaillent dans les usines établies hors des villes. La plupart des grandes exploitations minières et métallurgiques, ainsi que les grandes usines rurales, filatures, tissages, etc., qui emploient régulièrement un nombre considérable d'ouvriers, ont pour annexes les habitations nécessaires à ces ouvriers et à leur famille. Ces créations de villages que l'on observe dans les régions industrielles du nord, de l'est et de l'ouest de la France font partie des dépenses de l'outillage et de la main-d'œuvre. Les patrons ont intérêt à attirer et à fixer à proximité des établissements industriels les ouvriers dont ils ont besoin et à les installer dans des conditions favorables à leur hygiène, à l'entretien moral et matériel de leur famille. C'est l'intérêt bien entendu de l'industrie qui a créé ces groupes d'habitations ouvrières et qui assure l'extension de ce système partout où la nature et l'importance de l'établissement le rendent applicable.

Pour la France, on peut citer Anzin, le Creuzot, Commentry, Blanzy, Beaucourt, Noisiel ; dans les districts houillers du Nord, en 1875, 18 établissements sur 23 avaient construit 7,000 maisons d'ouvriers ayant coûté 18 millions. Le loyer en était inférieur au loyer habituel dans de fortes proportions. On sait ce qui a été fait en Alsace, en Angleterre. En Prusse, 70 exploitations industrielles ont construit 529 maisons dont leurs ouvriers pouvaient se rendre acquéreurs, 1,141 avaient construit 8,751 maisons pour la location. Sur 4,850 exploitations industrielles, 34 p. 100 avaient pourvu directement ou indirectement au logement de leurs ouvriers (1878). Dans le bassin houiller de Saarbruck, 3,742 maisons ont été construites ; les caisses des mineurs ont contribué pour 2,062,000 marcs, l'État, propriétaire des mines, a avancé 1,897,000 marcs sur lesquels, en 1874, 814,000 marcs avaient été amortis. Dans les mines silésiennes, en 1872, on avait déjà édifié 450 maisons comprenant

des habitations pour 1,800 familles. L'entreprise la plus considérable a été celle de Krupp, à Essen, où, sur un personnel total de 65,776 personnes, 18,698, en 1881, habitaient des maisons appartenant à M. Krupp.

Ces quelques chiffres montrent que l'intérêt bien compris des chefs d'industrie leur a fait pourvoir au logement de leurs ouvriers. Dans un certain nombre de cas, ils ont même accordé à ceux-ci la faculté de se rendre acquéreurs de la maison en payant des annuités, calculées de façon que le prix d'achat se trouve amorti dans un temps plus ou moins long.

On attache avec raison une importance primordiale à la possibilité de transformer en propriétaire foncier l'ouvrier ou le petit employé. C'est le meilleur moyen de l'encourager à un esprit d'ordre, d'économie, à lui inculquer le sentiment si précieux de la responsabilité. Nous n'avons pas à nous étendre sur les considérations de cet ordre, qui figureront à leur place dans le rapport de M. Picot.

Parmi les entreprises qui ont pour objet la création de logements à bon marché, il faut distinguer diverses catégories :

1° Celles qui tendent à construire de petites maisons, avec la faculté pour le locataire d'en acquérir la propriété au moyen d'annuités ; la construction peut être faite, soit par des associations d'ouvriers et de petits capitalistes, soit par des sociétés anonymes, soit par des capitalistes individuels.

2° Celles qui tendent à construire de grandes maisons à locataires multiples ;

3° Celles qui veulent améliorer des maisons anciennes.

I. — *Building societies* (sociétés de construction). — Ceux qui attachent un grand prix à l'action individuelle, à l'assistance de soi-même et à la coopération des efforts individuels, comprendront que nous mettions au premier rang les sociétés de construction, les *building societies* (1).

Le nom de *building societies* (sociétés de construction) indique la fonction primitive de ces associations, mais il ne s'applique plus à leur activité présente. Elles ne construisent pas (tout au plus ter-

(1) D'après la définition de la loi de 1874, les *building societies* sont établies pour réunir un stock ou fonds, afin de faire des avances à leurs membres sur la propriété foncière par voie d'hypothèque. Quelques-unes font aussi des avances sur leurs actions, mais c'est l'exception.

minent-elles les constructions laissées inachevées par les emprunteurs). Elles sont essentiellement de simples sociétés de prêts, formées par des cotisations presque toujours mensuelles, mais dont les avances ne se font que sur des valeurs immobilières, terrains ou maisons. Le propre de ces avances est d'être remboursables, capital et intérêts, par payements mensuels. Il s'ensuit que, rentrant immédiatement dans une partie de leurs fonds, ces sociétés trouvent leur compte à faire des avances beaucoup plus fortes en proportion de la valeur réelle du bien hypothéqué qu'un créancier ordinaire. Ce mode d'avance est extrêmement avantageux aux petites gens. L'ouvrier gagnant un bon salaire, le commis, le petit boutiquier, pour peu qu'il ait un faible capital en main, trouve à s'acheter une maison et devient souvent propriétaire au bout de douze à quatorze ans, pour une somme totale qui ne dépassera pas beaucoup ce qu'il aurait payé en simples loyers.

Dans le Royaume-Uni, au 31 décembre 1886, il existait 2,079 sociétés, dont 1,992 en Angleterre, 46 en Écosse, 41 en Irlande. Leurs engagements s'élevaient à 53,101,000 livres sterling ; elles devaient 35 millions 1/3 de livres sterling à leurs actionnaires et 15,837,000 livres sterling à d'autres déposants (1).

Les *building societies* s'entendent souvent avec une société foncière, *Land Society*, qui achète à bas prix de vastes étendues de terrains et les revend par lots avec la plus-value qu'entraîne la création d'une cité.

Les sociétés coopératives anglaises ont organisé des *building departements* ou sont affiliées à des *building societies* (2).

On peut fixer entre 3,000 et 3,500 le nombre des *cooperative building and loan associations* répandues sur le territoire de la grande république américaine. Les épargnes accumulées depuis quarante ans sous forme de maisons et de terrains, qui ont été payés par les occupants ou leurs familles, doivent certainement dépasser 2 milliards et demi de francs et s'élever peut-être même à 4 mil-

(1) A Leeds, ville de 320,000 habitants, deux sociétés comptent ensemble plus de 11,000 membres. Dans les vingt dernières années, plus de 18,000 maisons ont passé par les mains de la *Leeds permanent building society*. La valeur moyenne d'une maison est de 166 livres sterling. En 1886, 9,400 maisons étaient hypothéquées, dont 3,000 appartenaient à des ouvriers. A Newcastle, Birmingham, Bristol, on trouve les mêmes faits qu'à Leeds.

(2) Soixante sociétés avaient dépensé plus de 12 millions et demi de francs 500,000 livres sterling) à construire des cottages.

liards. Il y a douze ans, on estimait cette accumulation de capitaux à 500 millions de francs pour Philadelphie seule, et les versements annuels à plus de 27 millions et demi de francs. A l'heure actuelle, les épargnes placées s'élèvent à 900 millions de francs pour cette ville seule ; dans le pays entier, on compte six fois autant de *building societies* (1). A Philadelphie, sur une population de 900,000 âmes, 185,000 étaient des ouvriers, et sur ce nombre on compte jusqu'à 40,000 ou 50,000 ouvriers propriétaires de leur maison. Il est vrai qu'à Philadelphie, le terrain sur lequel la ville a été bâtie permet une extension illimitée, et, chaque année, la cité s'entoure d'un nouvel anneau de petites maisons coquettes en briques rouges, qui sont la demeure d'une seule famille. La santé publique est meilleure à Philadelphie qu'à New-York ; au point de vue de l'assistance publique, la comparaison est également favorable, puisque, avec ses 900,000 habitants, Philadelphie ne dépense guère plus que Boston, qui en compte 360,000. Les ouvriers ne craignent pas d'aller se loger dans les faubourgs et de faire deux fois par jour un trajet d'une heure ou de trois quarts d'heure en chemin de fer. Le système des *street railways* n'est nulle part aussi développé qu'à Philadelphie.

A New-York, les *building societies* ont fait de grands et soudains progrès (1). De janvier à septembre 1888, plus de 15,000 personnes y sont entrées. On peut se féliciter de ce développement subit : on a ainsi la preuve qu'avec des institutions appropriées, des personnes gagnant 2 fr. 50 par jour peuvent créer un capital, peuvent le prêter à d'autres ; mais il ne faut pas se dissimuler les dangers qui peuvent résulter de l'ignorance des règles les plus élémentaires en matière de finances et de comptabilité, ainsi que de la tendance à spéculer parmi ceux qui sont à la tête ou qui font partie des sociétés.

Le système des *building societies* est certainement l'un des mieux imaginés pour faire naître l'esprit d'économie parmi les personnes disposant d'un très petit revenu. Il offre un grand attrait pour ceux qui payent un loyer ou une pension et qui désirent s'en émanciper. L'emprunt, qui démoralise si facilement l'ouvrier, devient ici un stimulant de l'épargne et de la bonne administration domestique.

En dehors des pays anglo-saxons, nous rencontrons des associations de construction au Danemark (à Copenhague, une associa-

(1) Pour les détails, voir l'*Économiste français* du 16 février.

tion a été fondée en 1865 par les ouvriers de la maison Burmeister et Wain : elle comptait, en 1884, 13,500 membres; elle a aidé à construire 562 maisons, valant 5 millions et demi de francs, habitées par 4,381 personnes ; le quart des sommes avancées est amorti, et l'on construit 200 maisons nouvelles ; des sociétés analogues existent dans plusieurs villes danoises ; en Suisse (à Bâle notamment) ; en Allemagne, sous l'influence de Schulze Delitzsch, on a toujours attaché un grand prix au groupement des petits capitaux en vue d'une œuvre commune comme la construction et l'achat de maisons, mais il ne semble pas que ce mouvement, qui a produit de si merveilleux résultats en Angleterre et aux États-Unis, ait été aussi fécond de l'autre côté du Rhin ; on en trouve à Insterburg, Halle, Flensburg ; en 1886, il en a été créé une à Berlin (*Berliner Baugenossenschaft*). Le système adopté est celui d'un versement hebdomadaire donnant droit à une action de 250 francs. Quiconque est depuis six mois sociétaire et possède au moins une action peut prétendre à une maison, lorsqu'on en a achevé la construction. S'il y a plusieurs candidats, on tire au sort.

Nous parlerons plus loin de la Société immobilière d'Orléans. A Reims, a été fondée en 1870 l'Union foncière par des employés et des ouvriers de la ville. Société coopérative de construction de maisons pour les ouvriers, elle a commencé ses opérations en 1873. Il faut, pour faire partie de la société, verser une mise d'entrée non remboursable et acquitter une cotisation annuelle de 25 francs au minimum, rapportant d'ailleurs 5 %. La société possédait, il y a quelques années, 48 maisons ayant coûté chacune de 4,500 à 6,000 fr. ; l'annuité à verser, pour devenir propriétaire en vingt ans, varie entre 350 et 450 francs.

Au risque de paraître manquer un peu de méthode, on nous permettra d'intercaler ici un mot, en passant, de la coopération des caisses d'épargne, alimentées par les économies des petites gens. En Italie, aux États-Unis, elles emploient une partie de leurs ressources à des prêts hypothécaires, à faciliter la construction des maisons à bon marché. De bons esprits réclamaient le même droit pour les caisses d'épargne en France : grâce à M. Aynard, de Lyon, et à M. Rostand, de Marseille (1), un premier pas a été fait dans cette voie.

---

(1) Voir *Les Questions d'économie sociale dans une grande ville populaire*, par Eugène Rostand.

II. — Nous arrivons maintenant aux sociétés anonymes, qui ont pour objet de construire des maisons à bon marché et de les vendre par annuités aux ouvriers. La liste en est heureusement fort longue et nous n'avons pas la prétention de la faire complète.

Au premier rang, sur le continent, il faut citer la Société des cités ouvrières de Mulhouse. Avec un capital social de quelques centaines de mille francs, auquel se sont ajoutés des emprunts garantis par la Société, on a construit 1,200 maisons d'ouvriers dans l'espace de trente ans. Un millier de ces maisons est payé dès maintenant par les acquéreurs, moyennant une retenue qui a été faite sur leur salaire et dont le montant ne dépasse pas considérablement le taux des loyers ordinaires en dehors de la cité. A Paris, nous trouvons la Société anonyme des habitations ouvrières de Passy-Auteuil, fondée au capital de 200,000 francs. Cette Société a limité à 4 p. % par an l'intérêt maximum de son capital. Elle a donc pu fixer le loyer de ses maisons entre 438 et 480 francs (amortissement compris), outre une somme de 500 à 1,000 francs à payer en entrant.

A Lille, la Compagnie immobilière de Lille, fondée en 1867 au capital de 100,000 francs, augmentée d'une subvention à titre gratuit accordée par Napoléon III, a construit 301 maisons, dont 201 sont vendues à ceux qui les occupent. Le prix en est de 3,000 francs; elles sont payables un dixième d'avance, avec les frais d'enregistrement, et le surplus par fraction, au mois ou à la quinzaine, pendant une période de quinze ans au maximum, avec faculté d'anticipation. Depuis l'origine de la Société, l'intérêt annuel de 5 p. % a été régulièrement payé aux actionnaires.

A Saint-Quentin, fonctionne la Société anonyme Saint-Quentinoise (prix de la maison 2,500 francs); à Amiens, la Société anonyme des maisons ouvrières, fondée en 1865 au capital de 300,000 francs, a créé un quartier neuf, bâti 85 maisons cédées à un prix inférieur à la location habituelle (prix des maisons 3,523 et 2,762 francs, payables par mensualités de 20 francs en quinze ans). Les neuf dixièmes du capital sont remboursés actuellement; il a été toujours payé 5 p. 100 aux actionnaires, et il reste 170,000 francs de bénéfice, qui vont être consacrés à l'établissement d'une école ménagère et d'apprentissage (1). Nous avons déjà parlé plus haut de l'Union fon-

(1) Voir *Les Maisons ouvrières d'Amiens*, par Élie Fleury.

cière de Reims ; à Nancy (1), la Société immobilière, au capital de 200,000 francs a construit 57 maisons, coûtant de 4,500 à 7,000 francs, toutes vendues à des ouvriers. Elle a toujours donné 5 p. °/₀ à ses actionnaires jusqu'en 1884, depuis lors 2 1/2 p. °/₀, et elle est en liquidation.

Au Havre, une société anonyme, la Société havraise des cités ouvrières, s'est formée, en 1871, au capital de 200,000 francs, sous l'influence directe de Mulhouse. Elle a construit 117 maisons représentant une dépense supérieure à 500,000 francs ; en 1884, elle avait vendu déjà 56 maisons, dont 38 sont entièrement payées (conditions de la vente : premier versement de 300 francs, amortissement en quinze ans par mensualités de 24 francs, en vingt ans par mensualités de 20 francs). L'intérêt est limité à 5 p. °/₀. A Bolbec fonctionne la Société des cités ouvrières au capital de 100,000 francs.

A Orléans, en 1879, deux ouvriers ont déterminé la création de la Société immobilière ayant pour but de développer l'esprit d'épargne en facilitant l'accession de la propriété : elle a construit 220 maisons en 1887, toutes pourvues d'un acquéreur, qui amortit le prix d'achat en vingt-cinq ans.

En Belgique, on peut citer la Société verviétoise pour la construction de maisons ouvrières, la Société liégeoise des maisons ouvrières (425 maisons, dont 237 vendues).

En Angleterre, on connaît l'*Artizan's, Labourers' and general dwellings Company*, qui a pour objet de donner à très bas prix une maison à chaque famille. Elle a voulu réagir contre le système des casernes.

Ne pouvant construire à Londres même, on est allé à la campagne chercher de vastes terrains. Jusqu'en 1881, on s'est efforcé d'encourager les ouvriers à devenir propriétaires. Mais actuellement la Compagnie rachète les maisons. Elle a créé de véritables petites villes, 6,000 maisons. Son capital est de 31,250,000 francs, le dividende est de 5 p. °/₀.

III. — Nous sommes arrivés à la troisième catégorie, aux entreprises qui ont pour but de construire des maisons à locataires multiples, mais dans des conditions de salubrité et de confort supérieures. C'est ici qu'il faut ranger les diverses sociétés ou fondations

(1) Voir *La Réforme sociale*, 16 mars, 1er avril, 16 avril.

qui existent à Londres, qui ont dépensé 92,500,000 et logent 70,000 personnes. Nous n'avons qu'à nommer l'Association métropolitaine, la donation Peabody, la Compagnie des logements perfectionnés, la Société pour l'amélioration de la condition des classes laborieuses, etc. (1).

. Les capitaux engagés sont rémunérés aux taux de 3 à 5 p. %. Dans le legs Peabody, il n'y a pas d'actionnaires et le revenu est employé à étendre l'œuvre. Une entreprise intéressante et moins connue est celle de *Surrey Lodge Estate*, fondée sous les auspices de Miss Cons, *alderman* du *London Council*, qui demeure au milieu de ses locataires et paye 4 p. % aux actionnaires.

A Paris, grâce à la munificence de MM. Heine, la Société philanthropique a construit un premier groupe (2) rue Jeanne-d'Arc, au milieu du XIIIe arrondissement, l'immeuble comprend 77 chambres divisées en 35 logements. Deux autres groupes seront élevés successivement sur différents points de Paris, dans les quartiers où les logements salubres sont les plus rares.

Un immeuble avec 45 logements est commencé boulevard de Grenelle.

A Rouen (décembre 1885), on a réuni 500,000 francs, construit 6 maisons distinctes contenant 95 logements.

A Lyon, en juin 1887, les locataires ont pris possession du premier groupe de maisons construit par MM. Aynard, Mangini, Gillet, qui ont tiré 200,000 francs de leur bourse et auxquels la caisse d'épargne avait prêté 150,000 francs pris sur ses réserves. La rémunération du capital est assurée à 4 %. Les promoteurs de l'œuvre lyonnaise, ayant obtenu une base solide d'opérations et des résultats positifs, ont fondé une Société anonyme au capital de 1 million : 200,000 francs versés par eux-mêmes, 300,000 francs demandés à des souscripteurs, 500,000 francs prêtés par la caisse

(1) D'après un tableau dressé par M. Gatliff depuis quarante ans, jusqu'en 1886, 29,643 familles ou 146,809 personnes ont profité d'une amélioration dans leur habitation à Londres.

(2) M. Picot a prononcé, le 18 juin 1888, un éloquent discours, lors de l'inauguration. « C'est une œuvre sociale, elle démontre aux irrésolus la possibilité d'agir. Si la Société philanthropique tire 4 % des capitaux engagés, elle réfute les raisonnements chimériques des socialistes qui attendent tout de l'État, qui voudraient que les communes avec les ressources municipales, le gouvernement avec le budget de la France, construisissent pour loger les prolétaires ».

d'épargne sur ses réserves. On a acheté 7,500 mètres pour y construire 20 maisons. A Marseille, grâce aux efforts de M. Rostand, la caisse d'épargne de cette ville a été autorisée à s'intéresser à une entreprise analogue.

Ce n'est que justice de faire refluer dans cette direction les épargnes des petites gens.

Dès 1882, la caisse d'épargne de Strasbourg prenait l'initiative de. consacrer 392,000 francs de ses réserves à la construction de maisons d'ouvriers. En Italie, les fonds des caisses d'épargne et des Sociétés de secours mutuels sont employés à construire de petits logements.

A Brooklyn, on trouve l'*Improved Dwellings Company*, fondée par M. White, qui distribue 6 % de dividende;

A New-York, l'*Improved Dwellings Association*, qui répartit 6 %, et une entreprise plus récente : *Tenement house building Company*, qui limite à 4 % le taux de rémunération.

IV. — Miss Octavia Hill a eu le mérite d'inaugurer un système particulier, dont on ne saurait parler avec trop de respect. C'est l'amélioration du logement par l'achat de maisons insalubres qu'on remet en état, qu'on gère économiquement, de façon à obtenir une rémunération raisonnable du capital (pas de charité, pas de socialisme). Au lieu de la gratuité, on donne son temps et l'on paye de sa personne : c'est l'influence du contact direct entre les locataires et les propriétaires ou gérants animés d'un esprit de sérieuse philanthropie. En 1885, Miss Octavia Hill et ses émules étaient propriétaires de 57 immeubles, valant 311,767 livres sterling et logeant 11,582 personnes.

Miss Octavia Hill a fait école non seulement à Londres, mais encore aux États-Unis, notamment à New-York et à Boston, en Allemagne à Darmstadt et à Leipzig. A Berlin, il s'est constitué une Société anonyme, dont le Conseil compte M. Gneist parmi ses membres, pour acheter des maisons, les réparer, les louer ou les vendre, y développer des habitudes d'ordre. Le capital en est de 1 million de marcs, sur lequel 348,000 marcs sont placés.

On nous permettra de signaler l'épargne locative que M. Coste a expliquée dans son beau livre : *Les questions sociales contemporaines*, 1886 (page 430). Il s'agit de l'acquisition progressive d'obligations hypothécaires conférant droit au bail et promesse de vente de l'immeuble occupé par le locataire, avec réduction progressive du taux de loyer.

Ne serait-il pas possible que les compagnies d'assurances fissent des avances aux ouvriers pour leur faciliter de devenir propriétaires. Les ouvriers qui désirent acquérir leur propre foyer peuvent parfaitement conclure avec une compagnie d'assurances sur la vie une police suffisante pour donner une marge raisonnable à une avance : il n'y a pas de placement plus sûr que de leur prêter de l'argent et de prendre hypothèque sur l'immeuble qu'ils occupent. Voici comment on pourrait procéder : l'ouvrier devra accumuler des épargnes dans une banque jusqu'à ce que la somme économisée représente une garantie pour l'emprunt qu'il veut contracter. Il retirera son dépôt de la banque ; en même temps, il contractera une police avec la compagnie d'assurances, à laquelle il versera l'argent et fera un emprunt à la même compagnie. De cette façon, s'il devait mourir le lendemain, il se trouverait que, par la police d'assurance, la dette serait éteinte (1).

Cette revue très rapide justifie nos prémisses.

---

(1) Je tiens de l'obligeance de M. Cheysson la note suivante : Prenons, par exemple, un chef de famille âgé de 35 ans et une maisonnette de 6,000 francs. La Société la loue avec promesse de vente avec amortissement en 20 ans et intérêt à 4 %.

Loyer simple	240 francs
Amortissement	201
Annuité	441

La Société contracte avec une compagnie d'assurances une police stipulant que si l'ouvrier vient à mourir avant 20 ans, la compagnie d'assurances payera, à la place des héritiers, les annuités restant à courir. La prime annuelle à payer pour cette assurance est de 88 f. 20

Loyer antérieur	441 »»
Total	529 20

Dans ces conditions, le chef de famille ne laisse pas derrière lui des embarras, s'il meurt ; la maison est libérée le jour de sa mort entre les mains de ses héritiers. Cette prime est égale à 1.5 % du prix de la maison. Si, au lieu de la consacrer à la sécurité de son acquisition, le père de famille avait consacré cette somme à l'extinction plus rapide de sa dette, il eût pu être libéré en 15 ans au lieu de l'être en 20 ans.

Vaut-il mieux pour lui être libéré en 15 ans, s'il vit, ou bien l'être en 20 ans ; ou vaut-il mieux n'avoir nul souci de voir l'œuvre de sa libération interrompue par la mort?

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE DE LA LÉGISLATION

Rapport de M. ANTONY ROULLIET

Messieurs,

La *législation*, en ce qui concerne les *habitations à bon marché*, peut être étudiée sous des aspects fort divers; la pratique, plus encore que la théorie, démontre que cet examen doit porter séparément sur les habitations à construire, sur les habitations construites et, enfin, sur l'ensemble de la question prise à un point de vue général.

Nous étudierons donc successivement :

1° La législation en ce qui concerne les habitations à construire ;

2° La législation en ce qui concerne les habitations construites ;

3° La législation en ce qui concerne les habitations considérées dans leur ensemble.

Sous chacun de ces aspects, nous rechercherons rapidement ce qui a été fait, puis nous indiquerons ce qui est à faire, et, dans ce but, nous aurons l'honneur de soumettre à votre examen une série de *propositions*.

I

La France ne possède pas, dans son arsenal législatif, de texte ayant pour objet de faciliter la construction des habitations à bon marché; on a soutenu qu'elle en possédait tendant à un but contraire.

La loi du 13 avril 1850 a été, on l'a dit, l'une des causes qui ont empêché les entrepreneurs de construire des maisons à bas prix. S'il en est ainsi, on ne saurait tout à fait le déplorer, car ces habi-

tations n'eussent pas contenu, vraisemblablement, des logements convenables.

La loi de 1850 fut, en effet, la cause première, soit à Paris, soit dans certaines grandes villes, de la disparition de quartiers plus spécialement occupés par la classe peu aisée.

Est-ce complètement à regretter ?

Cette lacune dans la *législation* française, au moins en ce qui touche les questions d'hygiène — nous devrions dire de salubrité, car l'expression est plus exacte, — est, sans doute, à la veille d'être comblée, car le projet déposé le 13 janvier 1887 sur le bureau de la Chambre des députés, porte que le plan de toute maison à construire devra être soumis à l'inspecteur d'hygiène, ainsi que cela se pratique en Belgique, en Angleterre, en Italie, en Autriche-Hongrie, dans certains états de l'Amérique du Nord, etc.

Ce sont les articles 9, 10 et 11 du titre II de ce projet, qui visent spécialement les constructions nouvelles.

A Paris, aux termes de l'article 4 du décret du 26 mars 1852, tout constructeur de maison doit adresser à l'administration un plan et des coupes cotées des constructions qu'il projette.

Nous ne voulons pas non plus paraître oublier la sage ordonnance rendue, pour Paris, par M. le Préfet de police, à la date du 7 juin 1878, bien qu'elle ne concerne que la salubrité des logements loués en garni.

De ce côté, la *législation* française semblerait présenter une lacune, si l'on admet que le rôle de la loi en matière de construction d'*habitations à bon marché* est de demander à l'État, aux municipalités, en un mot aux représentants légaux des intérêts particuliers, de se substituer à cet intérêt particulier.

En ce qui est de l'État proprement dit, on a pensé que son rôle pourrait être relativement considérable ; on a dit que, comme la Prusse, la France (1) devrait, de par la voie réglementaire, faire beaucoup au point de vue du logement, en ce qui est de la classe ouvrière employée par l'État, considéré comme patron.

Nous ne saurions entrer dans cette voie, car la pente est glissante et nous ne sommes pas de ceux qui vont jusqu'à l'État-Providence, comme parlait de Tocqueville.

Ce qui peut être approuvé, ce sont des garanties d'intérêt, lors-

(1) *La question des habitations ouvrières*, par M. E. Cheysson, p. 41.

qu'elles sont limitées et lorsqu'elles donnent satisfaction à des nécessités locales.

De ce côté, la *législation* n'a point, sans doute, dit son dernier mot.

Les municipalités de Lille et du Havre en offrent d'intéressants exemples; il en est de même à Amiens, sous la forme du versement d'une somme déterminée par habitation construite et habitée.

En intervenant ainsi, les municipalités font une œuvre sage et éminemment louable. La loi le leur permet, et elle fait bien; elle les autorise même, comme cela a eu lieu, dès 1853, à Saint-Quentin, à céder gratuitement des terrains à des ouvriers pour construire de petites maisons.

Nous atteignons ici les limites extrêmes, si même nous ne les dépassons pas !

Faut-il faire plus et peut-on demander à la loi d'agir plus activement?

Nous ne le pensons pas; car l'État, pas plus que les villes, ne doit se faire le concurrent de l'industrie privée; son devoir est de ne pas causer de préjudice à la propriété immobilière, et la classe si intéressante qui recherche une habitation à bon marché serait la première à ressentir bientôt les funestes conséquences d'un bienfait plus apparent que réel.

La loi ici, Messieurs, perd ses droits; l'événement l'a prouvé, à Paris même.

L'exemple de ce qui se passe hors de France ne saurait que nous confirmer dans cette pensée; l'Angleterre elle-même, qui est dotée d'une *législation* extrêmement importante sur la matière, n'a substitué — si ce n'est dans le cas d'insalubrité manifeste — ni l'État, ni les villes à l'initiative privée et surtout au grand et bienfaisant principe de l'association.

L'*act* du 29 juin 1875 ne permet aux autorités locales anglaises de construire elles-mêmes que lorsque des habitations reconnues insalubres ont été expropriées.

A l'origine, cette loi ne s'appliquait qu'aux villes de plus de 25,000 habitants et était facultative; un *act* de 1885 l'a rendue applicable à la ville de Londres.

L'*act* de 1875 a ouvert, comme l'a fort bien dit M. Jules Simon (1),

(1) *Le Travail*, p. 248.

« une carrière à l'activité individuelle » ; cette action a encore été élargie par un *act* du 15 août 1879.

Tel était l'état de la *législation* anglaise, lorsque le 12 février 1884, sur la proposition de lord Salisbury, et après l'intervention si autorisée de S. A. R. le prince de Galles, une haute commission fut créée sous la présidence de sir Charles Dilke.

Cette haute commission (1) a procédé à une laborieuse enquête, d'où est née la loi de 1885, qui a modifié les *acts* de 1868 et de 1882 et qui les a étendus à tous les districts urbains, sans égard au chiffre de la population.

La *législation* a été modifiée en ce qui concerne les majorats et la propriété, afin de faciliter la vente des terrains destinés à la construction de maisons à bon marché.

Ici la loi s'était heurtée à des difficultés insurmontables.

En obligeant les municipalités à consacrer tout terrain déblayé des maisons jugées inhabitables qui le couvraient à l'établissement d'autres maisons pour les ouvriers « en nombre égal à celui qui a été déplacé par la démolition », l'*act* de 1875 avait été trop loin, surtout dans des villes comme Londres; aussi, en 1882, cette disposition trop impérative a-t-elle été modifiée.

Un autre obstacle s'est rencontré dans la *législation* anglaise sur les sociétés ; le 7 avril 1862, la loi de 1852 était abrogée; en 1867, enfin, la loi permettait aux sociétés anonymes de se créer sans grandes difficultés, l'enregistrement restant toujours obligatoire.

A côté de la *législation*, en ce qui est de la maison à construire, nous devons noter les facilités données par la loi anglaise pour l'acquisition par les particuliers — et par les ouvriers plus spécialement — des logements qu'ils occupent dans des maisons comprenant un nombre plus ou moins considérable d'appartements. Nous faisons allusion à l'*act* de 1881, voté sur les instances de sir Sidney Waterlow, qui demeure l'un des apôtres de la question du logement dans le Royaume-Uni.

En ce qui est de l'habitation en *garni*, les *acts* de 1851, de 1866 et de 1867, bien qu'assez rarement appliqués, ont eu pour objet de

---

(1) Cette commission, nommée par arrêté royal du 4 mars 1884, comptait parmi ses membres : S. A. R. le prince de Galles ; S. Em. le cardinal Manning ; lord Salisbury; sir Richard Cross ; M. Goschen, etc.

porter les municipalités et les paroisses à construire des maisons de cette nature.

Si, quittant le Royaume-Uni, nous revenons sur le continent, nous trouvons, de nouveau, une *législation* à la veille d'être mise en vigueur.

Comme la France, la Belgique n'a pas de loi spéciale. Un projet signé par S. M. le roi Léopold II, à Laeken, le 27 mars 1888, n'a pas encore été discuté par les Chambres. mais fait partie du programme dont se préoccupe, à juste titre, M. A. Beernaërt.

De savantes enquêtes, de consciencieuses études ont préparé cette *législation*, et il est permis d'espérer que le projet d'aujourd'hui sera la loi de demain (1).

Le projet en question porte qu'il doit être établi, dans chaque arrondissement administratif, un ou plusieurs comités chargés de favoriser la construction et la location d'habitations ouvrières salubres, leur vente aux ouvriers, soit au comptant, soit par annuités; de veiller à la salubrité des maisons habitées par les classes laborieuses, et à l'hygiène des localités où elles sont plus spécialement établies; enfin, d'encourager le développement de l'épargne et des institutions de secours mutuels et de retraite, qui restent, en Belgique comme partout, les grands facteurs du progrès social et de l'amélioration du sort des classes peu aisées.

Ces comités doivent porter le nom de comités de patronage.

C'est là une sage institution qui paraît appelée à rendre de grands services, et sa création ne saurait qu'être vivement approuvée.

La question du logement à bon marché est l'une de celles qui, depuis longtemps, préoccupent l'attention des pouvoirs publics en Belgique; il y a là comme un mot d'ordre qui part de haut et qui a rencontré de nombreux échos.

Les villes et les institutions de bienfaisance ont souvent été exonérées des droits de voirie, des frais d'acquisition de terrains destinés aux rues, etc., lors d'entreprises ayant pour but la construction de quartiers comprenant des maisons à bon marché.

Le projet de loi belge porte exemption de la contribution personnelle et de toute taxe provinciale ou communale analogue, à

---

(1) Consulter les intéressants rapports faits à la Commission du travail, instituée par arrêté royal du 15 avril 1886, et notamment ceux sur les logements d'ouvriers, par M. Eugène Méeus.

raison de leur valeur locative, des portes et fenêtres et du mobilier, en faveur des habitations occupées par des ouvriers.

Dans cette direction, il y a une question de mesure que le gouvernement belge, toujours si scrupuleux observateur de la liberté individuelle, a su fort bien ménager.

Ainsi entendue, l'intervention de la loi est bonne. De là à se demander si de grandes associations immobilières ne pourraient pas agir au lieu et place de l'État et des villes, il n'y a qu'un pas.

On a souvent proposé l'établissement de grandes sociétés ayant pour objet la construction de maisons ouvrières.

Vous penserez, sans doute, que, pour répondre à des besoins essentiellement variables et tout locaux, il est préférable de stimuler des initiatives locales et surtout celles des ouvriers eux-mêmes.

En Italie, non plus, le gouvernement n'a pas eu à intervenir directement jusqu'à ce jour par des dispositions législatives, en ce qui concerne la construction des maisons ouvrières.

Aux termes de la loi du 22 décembre 1888, c'est aux administrations locales qu'il appartient de prendre les mesures nécessaires dans cet ordre de faits.

Toutefois, l'État a cru devoir concéder des terrains.

M. Léon Say, qui est de ceux qui croient qu'il faut « se dévouer pour améliorer le sort des classes laborieuses », a raconté ce qui a été fait, à Turin, dans cette direction.

La Suisse ne nous fournit que des textes assez rares ; dans le canton de Vaud, il faut citer, cependant, une loi du 22 mai 1875.

L'Espagne ne possède pas dans sa *législation* de loi spéciale ; il en est de même en Allemagne où le Reichstag n'a pas eu encore à s'occuper de ces questions, et aussi, en Alsace, dont le nom ne peut être passé sous silence lorsqu'il s'agit de maisons ouvrières.

En Autriche, au contraire, conformément à la loi du 17 janvier 1883, les maisons destinées à contenir les logements à bas prix peuvent être édifiées d'une manière « plus légère », après qu'on a reconnu que les terrains sur lesquels elles doivent être élevées remplissent les conditions convenables.

D'un autre côté, une loi du 16 mars 1874 a supprimé les impôts de consommation établis à Vienne, sur les matériaux de construction ; elle a, en outre, fixé le nombre d'années durant lesquelles les constructions nouvelles sont dispensées de l'impôt.

Mais la Chambre des députés n'a pas, à proprement parler, fait de loi spéciale sur les habitations à bon marché.

Une proposition en ce sens a été présentée par MM. Manthner, Winterholler et plusieurs de leurs collègues. Ce projet est, actuellement, soumis à l'examen de la Commission des contributions.

L'article 1er porte que les communes, les sociétés industrielles et les entrepreneurs de constructions de ce genre seront dispensés de l'impôt sur les constructions, lorsqu'ils se proposeront d'élever des « habitations saines et à loyer à bon marché ».

Cette exemption doit durer trente années et ne portera que sur des maisons comprenant quatre logements et trois étages au plus.

Toute construction renfermant un local en sous-sol affecté à l'habitation ne jouira pas de cette exemption d'impôt.

La dimension de la maison et le prix des loyers sont énumérés avec soin dans ce texte, qui sera dans un avenir prochain, il faut l'espérer, un monument de *législation* digne de toute approbation.

Notons, enfin, dans la *législation* des États-Unis de l'Amérique du Nord, les lois votées les 14 mai 1867, 4 juin 1882, 3 avril 1883 et 27 octobre 1885, spécialement applicables aux villes de New-York et de Brooklyn.

Une fois la *législation* parcourue en ce qui concerne le rôle de l'État et des villes dans la construction des habitations à bon marché, nous devons examiner ce que la loi a fait et peut faire pour favoriser le développement de l'initiative individuelle ou collective dans le même ordre d'idées.

On a souvent affirmé que, sous ce point de vue, l'Angleterre présentait un exemple unique.

Dès 1851, c'est sur l'initiative de lord Salisbury que paraissait une loi sur les maisons des classes ouvrières; en 1866, c'est l'*act* auquel se rattachent les noms de MM. Torrens, Locke et Kinnaird; en 1868, c'est une série de textes dont MM. Torrens et Cross sont les inspirateurs, pour arriver, enfin, à l'*act* de 1874 et à celui de 1882 (45 et 46 Vict. c. 54).

L'*act* de 1851 n'avait pas eu de résultats importants, mais celui du 31 juillet 1868 et surtout celui de 1874 (*The building societies act*) a eu des conséquences réellement considérables.

Cet *act* concerne les sociétés établies, en Angleterre, plus encore, malgré leur nom, pour prêter hypothécairement que pour construire; mais le but atteint est, sinon la création directe, du moins l'achèvement des maisons destinées à la classe peu aisée.

A côté de détails très particuliers, la loi anglaise, dans ses 44 articles, donne de nombreuses facilités, sans confondre, toutefois, ce que la *législation* anglaise appelle les *building societies* avec un certain nombre d'associations anglaises, qui ont élevé de grands immeubles servant à l'habitation (1). Parmi ces dernières, il en est beaucoup qui n'ont rien de commun avec les sociétés que vise l'*act* de 1874.

C'est grâce à ces deux sortes d'associations, les *land societies* et les *building societies*, que des villes presque entières, comme Philadelphie, par exemple, ont été construites aux États-Unis, où ces sociétés sont exemptes de toute taxe.

En Allemagne, au contraire, la *législation* a été fort longtemps un obstacle ; il n'en est pas de même en Suisse, depuis 1883, ni en Belgique, où la loi du 18 mai 1873 a été modifiée.

Dans ce domaine de l'association, la *législation* peut beaucoup, mais son rôle est plutôt négatif qu'effectif.

Les Pays-Bas et la Suisse en fournissent la preuve ; la Belgique l'a compris, car l'article 10 du projet de loi dont nous avons déjà parlé, dispose que les sociétés ayant pour objet la construction, l'achat, la vente ou la location d'habitations destinées aux classes ouvrières, pourront revêtir la forme anonyme ou coopérative et que les actes ou procès-verbaux constatant la création, la modification ou la dissolution de ces sociétés seront exempts du timbre et enregistrés gratuitement.

La loi du 20 juin 1867 avait réalisé un progrès ; celle du 5 juillet 1871 et du 2 juillet 1875 ont complété la *législation* sur ce point.

C'est à l'initiative individuelle et à la bienfaisante action de l'association, unie parfois à une sage philanthropie, qu'en Danemark, la ville de Copenhague doit le grand nombre de maisons ouvrières qu'elle possède. Point de texte spécial dans la *législation* danoise ; le besoin ne s'est pas fait sentir d'édicter des règlements particuliers pour favoriser la construction des habitations à bon marché.

D'ailleurs, pas trop de réglementation en matière d'association : tel doit être le but à poursuivre, comme cela a lieu, en Italie, depuis 1867.

---

(1) *Un devoir social et les logements d'ouvriers*, par M. Georges Picot, membre de l'Institut. Paris, 1885.

L'association, c'est l'épargne rendue collective, c'est le travail économisé, c'est la fortune de la France en particulier ; mais, ici encore, la *législation* française n'a pas dit son dernier mot, car elle n'a pas su employer cette épargne à la construction d'habitations à bon marché.

L'Italie et l'Autriche nous offrent des exemples à suivre plus énergiquement encore que cela a eu lieu, à Marseille notamment.

Qui pourrait, en effet, dire la puissance de cette force enfermée dans des caisses que la loi n'ouvre pas assez !

On est amené à se demander, en présence de capitaux aussi considérables rendus à peu près improductibles, s'il n'y aurait pas lieu de suivre l'exemple de la Belgique, qui se propose d'autoriser les caisses d'épargne à employer une partie de leurs fonds disponibles en prêts pour la construction de maisons ouvrières, lesquels prêts seraient consentis à un taux réduit.

Il peut y avoir, dans un *desideratum* de cette nature, le germe d'une réforme dans la *législation*, et spécialement dans la loi francaise.

A côté des caisses d'épargne, il est utile de parler du concours des bureaux de bienfaisance qui, en Belgique surtout, ont fait beaucoup dans cette voie du logement du pauvre.

Le « chez soi » est, en effet, un grand moralisateur, mais ce chez soi peut ne pas être dans une maison spéciale; il peut n'être pas besoin de le créer de toutes pièces ; il peut se trouver dans des maisons déjà construites. C'est l'examen de la *législation* en ce qui concerne ces dernières qui va nous occuper.

II

En France, on ne s'est pour ainsi dire pas occupé de l'hygiène des habitations jusqu'en 1831 ; la police sanitaire ne s'appliquait, en réalité, qu'aux lieux publics, et il faut arriver à 1848 pour trouver une ordonnance de police qui traite réellement de la salubrité du logement.

Villermé et Blanqui jetèrent un cri d'alarme; l'écho s'en fit entendre de l'Académie des sciences morales et politiques au Parlement; MM. de Vogüé et de Melun saisirent la Chambre, le 17 juillet 1848, d'une proposition qui est devenue la loi du 13 avril 1850.

L'article 1er de cette loi de 1850 contenait le principe qui en a fait

une loi mort-née ou à peu près, car il renferme une disposition facultative, en disant que, dans toute commune où le conseil municipal l'aura déclaré nécessaire par une délibération spéciale, il nommera une commission chargée de rechercher et d'indiquer les mesures indispensables d'assainissement des logements et dépendances insalubres mis en location ou occupés « par d'autres que le propriétaire, l'usufruitier ou l'usager ».

A l'origine, ces commissions étaient composées de neuf membres au plus et de cinq au moins; depuis la loi du 25 mai 1864, le conseil municipal peut, dans les communes de plus de 50,000 habitants, soit nommer plusieurs commissions, soit porter jusqu'à 20 le nombre des membres de la commission. A Paris, le nombre des membres de cette commission est de 30.

On sait le rôle joué par ces commissions, mais l'autorité communale est restée toute-puissante, car, aux termes de l'article 13 de cette loi de 1850, lorsque l'insalubrité est le résultat de causes extérieures et permanentes, ou lorsque ces causes ne peuvent être détruites que par des travaux d'ensemble, la commune peut acquérir, suivant les formes et après l'accomplissement des formalités prescrites par la loi du 3 mai 1841 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique, la totalité des propriétés comprises dans le périmètre des travaux.

On ne saurait oublier aujourd'hui que cette loi de 1850, qui se proposait d'améliorer « un grand nombre de logements occupés par la majeure partie des pauvres et des ouvriers, surtout dans les villes industrielles », fut accueillie comme « un bienfait » (1).

A Paris, le zèle de la commission des logements insalubres a été au-dessus de tout éloge. De 1851 à 1889, y compris les années 1870 et 1871, dont l'une n'a pas de données statistiques et dont l'autre n'en présente que pour une période de six mois, on trouve, en effet, un total de 70,011 affaires déférées à cette commission.

Si je n'avais une vive satisfaction personnelle à vous rappeler sommairement ces chiffres, vous seriez là, Messieurs, pour me le reprocher, car le nom de M. le docteur du Mesnil se trouve intimement lié à ces résultats.

Mais ces résultats ne concernent que Paris, et Paris n'est pas toute la France.

---

(1) *Lois administratives de la dernière session*, par M. Antony Roulliet (*École des Communes*, 1864, p. 201).

En somme, la loi de 1850 est loin d'avoir donné ce que l'on pouvait en attendre; elle est restée presque une « lettre morte », car, en dehors de Paris, Lille, Nancy, le Havre et Roubaix sont les seules villes où les commissions instituées fonctionnent régulièrement.

Il y a donc là une réforme à poursuivre, une œuvre utile à accomplir, et le Congrès international des Habitations à bon marché de 1889 ne peut pas, ne doit pas laisser échapper l'occasion de parler assez haut pour que sa voix soit entendue des pouvoirs publics; c'est accomplir un « devoir social ».

Nous estimons donc qu'il y a lieu de reviser et de refondre la loi du 13 avril 1850.

En pareille matière, la *législation* doit intervenir; il y a un intérêt général d'ordre tout à fait supérieur qui est en jeu et qui justifie à tous égards, comme on le disait au sein de l'Académie des sciences morales et politiques, l'action du législateur.

Un de vos ancêtres, le Congrès d'hygiène de 1878, a demandé cette réforme; des voix autorisées comme celles de MM. Jules Simon, Franck, Baudrillart, Levasseur et Georges Picot la réclament sans cesse; l'Académie de médecine, la Commission des logements insalubres de Paris ont démontré la nécessité d'une revision, voire même d'une réfection complète; vous ne pouvez pas, vous ne devez pas faire moins.

Le vice de la loi de 1850, nous l'avons dit, est dans son caractère facultatif; tous ceux qui ont approfondi la question (1) le reconnaissent.

Dans ces dernières années, des tentatives de refonte de la *législation* française ont été faites; nous citerons, notamment, le projet déposé le 3 décembre 1881, par M. Martin Nadaud et celui présenté, le 13 janvier 1887, par M. le Ministre du commerce et de l'industrie sur l'assainissement des logements et habitations insalubres.

Nous croirions, Messieurs, ne pas remplir complètement notre mandat de rapporteurs si nous ne rappelions pas à votre souvenir les points principaux de ce projet.

Le soin d'appliquer la loi devait, dès lors, incomber aux conseils et aux commissions d'hygiène; c'était un retour au décret du 18 décembre 1848.

---

(1) M. G. Jourdan. *Législation sur les logements insalubres*, 3e édition, 1885, et *Rapport* de M. Maze à la Chambre des députés, n° 1842, avril 1883.

L'inspection spéciale à établir par la loi sur l'organisation des services de l'hygiène devait être chargée d'en assurer l'exécution.

Le projet de loi en question renferme sept titres, comprenant quarante articles.

Notre intention, Messieurs, n'est pas de vous en présenter un commentaire.

Vous savez que ce n'est plus seulement l'habitation qui est soumise à la future législation, elle doit s'appliquer également aux dépendances.

Une innovation importante et vivement sollicitée se trouve dans l'article 4 qui, dérogeant à la loi de 1850, permet de soumettre à l'inspection même les locaux habités par le propriétaire.

Le titre II dispose fort sagement que des règlements particuliers seront rendus et que ceux-ci ne seront pas identiques pour toute la France.

Les titres III et IV traitent de la procédure à suivre; le titre V s'occupe de l'inspection à créer, et le titre VI des infractions, de la compétence et des pénalités.

Enfin, le titre VII concerne la résiliation des baux, les ouvertures pratiquées pour l'exécution des mesures d'assainissement, etc.

Tel est, dans ses plus grandes lignes, ce projet de loi qui contient d'utiles dispositions auxquelles vous ne marchanderez pas votre approbation; plusieurs de ces réformes ont pour origine les travaux du Comité consultatif d'hygiène publique de France, qui a dès le 5 octobre 1885, proposé formellement une révision de la loi de 1850, et le rapport général de M. le docteur du Mesnil sur les travaux de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris de 1877 à 1883.

Il y a donc là une refonte générale de la *législation*, que nous ne saurions, au nom du Comité et au nôtre, trop appeler de nos vœux; mais si cette refonte, ou pour mieux dire une réfection complète est nécessaire, il ne semble pas que ce soit à vous de la préciser dans un texte.

Ce que vous direz, c'est que jamais une loi ne sera trop impérative, comme nous l'avons soutenu ailleurs (1), en ce qui concerne

---

(1) *Mémoire présenté à l'Académie des sciences morales et politiques.* Concours Bordin, 1888. Médaille de 500 francs.

la salubrité, à condition, toutefois, qu'elle ne porte pas atteinte au grand et salutaire principe de la propriété.

Demander l'expropriation, pour cause d'utilité publique, des maisons dont l'insalubrité est reconnue, réclamer l'interdiction de louer des logements dont l'assainissement n'est pas possible, ce n'est pas là une nouveauté; il y a plus de quarante ans que la tribune de l'Assemblée législative en a entendu formuler la proposition.

Il n'y a guère plus de vingt ans que l'Angleterre, sur l'initiative de M. Torrens, possède une *législation* qui permet, sur le rapport des officiers de santé, la démolition des maisons insalubres.

Les autorités locales ou les paroisses peuvent prescrire les réparations jugées nécessaires et poursuivre la démolition de tout immeuble reconnu insalubre.

L'*act* du 29 juin 1875 le dit expressément et indique les formalités à remplir.

Citons également les *acts* de 1855, de 1866, de 1874 et surtout ceux de 1868 et de 1882, qui, comme la loi du 15 août 1879, ont tous pour but l'amélioration du logement de l'ouvrier.

Depuis 1885, les *acts* de 1851 et de 1867 sont applicables à la ville de Londres dans certaines conditions déterminées.

Un *act* du 18 août 1882 a même permis d'exproprier les immeubles qui empêchent la ventilation des maisons voisines ou font obstacle à l'exécution des mesures sanitaires.

Il en est ainsi, en Écosse, depuis les *acts* des 15 mars 1880 et 14 août 1885, et, en Irlande, où les *acts* de 1851 et 1867 ont été également rendus applicables depuis le 25 août 1883, puis ensuite par la loi du 14 août 1885 (1).

Comme l'Angleterre, la Belgique admet l'expropriation des maisons reconnues insalubres; les lois du 1er juillet 1858 et du 15 novembre 1867, encore en vigueur, autorisent cette manière de procéder. Ajoutons que l'article 5 du projet actuellement à l'étude apporte ici une restriction.

L'Italie, elle aussi, admet le principe de l'expropriation, notamment dans la loi du 8 janvier 1885.

En Allemagne, la *législation* a peu fait pour la question des habitations; en Autriche, c'est le service médical et sanitaire qui a le

---

(1) La législation anglaise comme celle des autres pays a été plus longuement exposée dans : *Des habitations à bon marché — Législation* — par M. Antony Roulliet. Paris, Guillaumin et Cie, 1889.

droit d'expulser d'un logement reconnu insalubre ceux qui l'habitent, mais ce service, à Vienne, par exemple, n'a aucun pouvoir pour procurer à ces expulsés un autre logement.

Ce sont les municipalités qui, en Suisse, surveillent les travaux d'assainissement des maisons; dans le canton de Genève, depuis la loi du 3 novembre 1884, la démolition de toute habitation insalubre peut être poursuivie.

Aux États-Unis de l'Amérique du Nord, les départements de la santé ont pour mission d'assurer la salubrité du logement; à New-York, c'est en vertu d'un *act* de 1867, puis des lois votées le 3 avril 1883 et modifiées le 27 octobre 1885, que ces mesures sont exécutées.

Les lois, si impératives parfois, que nous venons de noter rapidement, peuvent-elles être prises pour modèles?

Dans les deux cas, l'utilité publique peut être reconnue.

Mais est-il toujours nécessaire d'aller jusqu'à l'expropriation? La loi anglaise du 11 août 1875 (art. 97) répond à cette question, et y répond heureusement, en permettant à l'autorité judiciaire de défendre qu'il soit fait usage de toute habitation reconnue nuisible, jusqu'à ce que cette habitation soit rendue propre à cet usage.

Une fois la salubrité du logement obtenue, il y a lieu d'examiner ce que la *législation* a fait et peut faire en ce qui concerne les charges résultant de la vie en société : c'est nommer l'impôt sous ses multiples aspects.

De ce côté, la *législation* a beaucoup à faire; diminuer ces charges, tel est le but que l'on doit poursuivre, sans oublier les règles d'une juste équité.

En France, les exemptions ne sont pas généralement considérées comme suffisantes, et l'on ne peut qu'émettre un vœu tendant à l'exonération à peu près totale des charges qui pèsent sur les habitations de la classe pauvre.

Depuis le 11 août 1875, en Angleterre, l'autorité urbaine peut faire remise entière ou partielle des taxes municipales, eu égard à la pauvreté du contribuable.

Le principe est admis généralement, il ne s'agit ici que d'une question de mesure.

Toute autre doit être l'intervention de la *législation* en ce qui concerne le *garni*, qui est l'habitation, dans les grands centres urbains, d'une nombreuse population ouvrière.

Dans le garni, l'action de la loi peut être toute-puissante.

Les précédents en faveur de cette opinion sont nombreux ; est-il besoin de citer le projet de règlement préparé, en 1878, par la Commission des logements insalubres de la Seine?

L'ordonnance de police, actuellement en vigueur à Paris, date du 15 octobre 1883; elle est venue utilement compléter la *législation* sur la matière en modifiant les ordonnances de 1778, de 1832, de 1853 et de 1878, rendues sous l'empire des lois de 1790, de 1791 et du 13 avril 1850.

Le Danemark, depuis le 26 janvier 1866, la Russie, notamment pour Saint-Pétersbourg, la Suisse, à Bâle, depuis le 15 septembre 1860, à Genève, à partir du 1er septembre 1877, possèdent des règlements très rigoureux sur la tenue et la salubrité des garnis.

A l'antipode du garni, se trouve la maison individuelle, ce foyer qui a été acquis au prix de dures et persévérantes privations ; la loi, nous l'avons dit, peut en faciliter l'acquisition ; doit-elle rester muette dans le cas de vente forcée de ce patrimoine, d'un caractère si particulier ?

Ici, la *législation* de la France présente un texte que d'autres pays, comme la Belgique, se proposent de prendre pour modèle. Nous voulons parler de la loi du 23 octobre 1884.

En France, les ventes judiciaires d'immeubles dont le prix principal d'adjudication ne dépasse pas 2,000 francs sont l'objet de dégrèvements spéciaux; le projet de loi belge, énergiquement sollicité avec autorité par M. Ch. Lagasse, ne fixe pas de chiffre maximum ; il porte dispense pour les ventes et adjudications « à des ouvriers de biens immeubles destinés à leur servir d'habitation, ou à la construction d'une habitation », en stipulant que la qualité d'ouvrier et le but de l'acquisition devront être établis par un certificat du Comité de patronage.

C'est donc bien de la maison de l'ouvrier dont il s'agit.

Telles sont, dans leurs traits principaux, les dispositions légales qui concernent les habitations construites ; il nous reste à vous entretenir de ce que nous avons appelé la *législation des habitations à bon marché* considérées dans leur ensemble.

III

Notre tâche serait remplie, Messieurs, remplie au moins dans les limites restreintes que le temps et l'espace nous imposent, s'il ne nous restait à vous dire quelques mots de la *législation* concernant les *habitations à bon marché* prise sous un jour plus large.

Ici l'horizon s'agrandit encore, et ce n'est qu'à grands traits qu'il est possible d'indiquer un tableau aussi vaste.

La France ne nous offre, en réalité, que des exemples à l'état de projet; mais ces projets, presque à la veille d'être la réalité légale, sont trop importants, ils promettent un mieux trop sensible pour être passés sous silence, ici surtout, Messieurs, puisque le nom de M. Jules Siegfried, notre zélé président, se trouve attaché à l'un deux (1). Ce sont là des lois générales d'une portée considérable; l'une de celles auxquelles nous faisons allusion concerne l'organisation des services de l'hygiène publique.

A côté de la *législation* dans ses textes, il y a une série de mesures légales, sur lesquelles nous n'avons pas à insister, tendant à assurer le bien-être de tous. De ce côté il reste bien à faire.

En attendant ces lois sur la santé publique, il est bon de rappeler et de louer les décrets du 30 septembre 1884 et du 23 avril 1888, qui ont, dans une mesure relativement considérable, donné satisfaction à la science et à l'opinion.

Applaudissons également le transfert récent (2) au ministère de l'intérieur du service de l'hygiène publique, qui ressortissait antérieurement au ministère du commerce et de l'industrie.

Cette direction de la santé publique, qui, en Autriche, en Belgique, en Espagne, en Grèce, en Hongrie, en Italie, en Norvège, dans les Pays-Bas, en Russie, etc., dépend du ministère de l'intérieur, sera bien placée, en France, dans ce département (3), car les mesures d'assainissement rentrent, par leur nature même, dans la police municipale et il y a lieu, à ce titre, de se féliciter du bien qui pourra résulter de cette attribution au point de vue spécial qui nous occupe.

En Belgique, les mesures de salubrité concernant la construction et l'entretien des habitations sont encore du ressort exclusif de la commune; mais on a été obligé de reconnaître, en Belgique

(1) L'ordre du jour de la Chambre des députés porte, à côté de la première délibération sur le projet de loi relatif à l'organisation des services de l'hygiène publique, la proposition de loi de M. Siegfried et un grand nombre de ses collègues sur l'organisation de l'administration de la santé publique (M. Chamberlant, rapporteur).

(2) Décret du 5 janvier 1889.

(3) La Direction générale de l'assistance publique et de l'hygiène est actuellement confiée à M. Henri Monod.

comme ailleurs, que les autorités élues reculaient parfois devant l'impopularité qu'entraînent les prescriptions de police, même lorsqu'elles sont parfaitement justifiées.

Cet inconvénient se retrouve également dans le Royaume-Uni de la Grande-Bretagne et d'Irlande, qui possède, dans l'*act* du 11 août 1875, le résumé des efforts accomplis depuis plus de trente ans par le législateur anglais en vue d'améliorer la situation sanitaire des habitants des villes et des campagnes.

Ce texte considérable avait été précédé, dès 1846, 1848 et 1855, de lois importantes s'occupant de la salubrité du logement ; en 1861, en 1863, en 1866 et en 1871, on trouve également des textes qu'il serait impardonnable de paraître oublier.

Depuis 1871, le *Local government Board* forme un département ministériel qui est chargé de veiller à l'exécution des lois sur la salubrité publique.

En Écosse, nous devons noter le *Public Health* de 1867; en Irlande, la loi de 1878, complétée par l'*act* du 25 août 1883. Cette dernière, d'un caractère provisoire, a essayé de pourvoir au logement des fermiers ou *tenants* en créant des villages nouveaux.

A Londres, nous trouvons ce bureau métropolitain des travaux publics qui a rendu de si grands services et, enfin, le *Mansion House Council on the dwellings of the people* qui a si puissamment contribué à l'amélioration du logement de la classe peu aisée.

Ce n'est que depuis 1876 qu'une loi, la loi XIV, a prescrit des mesures sanitaires en Hongrie en ce qui est des bâtiments nouveaux ou des locaux transformés en logements, qui ne peuvent, dans les villes, être occupés qu'après une visite sanitaire.

En Autriche, et notamment à Vienne, ce sont les agents de la salubrité qui surveillent l'hygiène des habitations; mais ils ne peuvent agir qu'à la suite d'une dénonciation ou comme conséquence d'une visite médicale qui constate un état de choses nuisibles.

En Suède, nous trouvons un règlement du 25 septembre 1874 (1), qui a établi des comités locaux et un collège de santé, institution fort ancienne, qui fonctionne, à Stockholm, comme autorité suprême dans les affaires médicales.

---

(1) Ce règlement n'a été modifié que dans quelques-uns de ses articles les moins importants, depuis le 6 novembre 1855.

C'est un règlement, en 98 articles, en date du 22 juin 1883, qui contient les prescriptions d'hygiène applicables à Copenhague et dans le royaume de Danemark.

En Italie, nous citerons la loi du 22 décembre 1888 qui a remplacé celle du 20 mars 1865. C'est là un monument législatif de la plus haute valeur qui règle toute l'organisation sanitaire du royaume et, en particulier, ce qui concerne les habitations.

En Espagne, c'est une loi du 22 décembre 1876 qui a déclaré œuvre d'utilité publique l'assainissement des localités.

L'Allemagne n'a pas, en ce qui est de la législation sanitaire, de loi d'Empire; plusieurs États possèdent des règlements qui défendent l'occupation des logements par un trop grand nombre d'individus.

A Saint-Pétersbourg, l'autorité municipale s'est préoccupée, depuis longtemps déjà, de la question des petits logements, et il existe, dans la capitale de la Russie, une commission d'hygiène et des logements insalubres.

Mais aucun texte législatif n'a encore paru, en Russie, sur les habitations d'ouvriers non plus que sur la salubrité de leurs maisons.

Ce point ne figure même pas dans les nouvelles lois concernant les ouvriers des fabriques et réglant leurs rapports avec les patrons; quelques prescriptions relatives aux précautions à prendre contre les incendies y ont seules trouvé place.

En Suisse, ce sont aussi les autorités municipales qui veillent à l'hygiène publique; à Genève, la loi du 27 octobre 1884 a placé dans les attributions du bureau de salubrité publique tout ce qui concerne les habitations; cette loi, fort importante, a été complétée par celle du 3 novembre de la même année.

Dans le canton de Soleure, c'est une loi du 6 mai 1882 qui fixe tout particulièrement ce qui concerne l'habitation, et un règlement du 16 février 1883 est entré sur ce point dans des détails très précis.

Dans l'Amérique du Nord, ce sont les bureaux de la santé publique qui s'occupent de la salubrité des logements et, parfois, avec une extrême rigueur : dans la Louisiane, en vertu d'un *act* du 5 juillet 1882; dans l'État de Massachusetts, suivant les prescriptions de l'*act* 133 de 1877.

Cette législation, que nous venons d'esquisser si rapidement, concerne plus spécialement les maisons construites; il en est une

autre d'un caractère encore plus général qui n'est pas sans avoir une influence considérable sur la question des *habitations à bon marché.*

Telle est, par exemple, la *législation* sur les sociétés, qui n'est pas non plus sans réclamer des modifications au point de vue qui nous occupe. Mais, ici, les questions sont trop complexes, elles mettent en présence des intérêts trop opposés et tous trop dignes de sollicitude pour qu'il semble possible d'arriver d'un seul bond à une solution satisfaisante.

Enfin, Messieurs, il est un point, encore, sur lequel la *législation* réclame vraisemblablement une modification; nous voulons parler de la situation faite à cette maison individuelle que nous appelons de nos vœux, lorsque son propriétaire vient à mourir.

La *succession*, un mot nouveau dans la langue de la classe peu aisée, comme l'a si bien dit M. Jules Simon, résultant de cet autre fait social et légal, tout aussi nouveau dans le même milieu « la propriété », n'est pas, ici, une succession ordinaire; cette maison, acquise au prix de rudes travaux et de dures privations, constitue souvent l'unique patrimoine d'un ménage; devra-t-elle être vendue du vivant de la veuve, et le produit en être partagé entre les héritiers? Le nouveau propriétaire pourra-t-il être un entrepreneur, un homme d'affaires, qui, une fois acquéreur, dénaturera la maison? Ce sont là des questions qui ont toutes un réel intérêt.

Des faits, faits qui vous sont connus, attestent leur importance.

Nos voisins les Belges ont justement pensé (1) qu'il y avait lieu de reviser sur ce point les dispositions de leur Code civil, à l'effet d'assurer au survivant des époux la jouissance de la maison acquise pendant le mariage, lorsque cette maison leur sert d'habitation commune.

Cette pensée, nous la retrouvons en Russie, en ce qui est de l'aliénation, par les paysans, de leur maison d'habitation, depuis un avis du Conseil de l'Empire, du 14 avril 1882.

Il est permis d'exprimer un vœu dans cet ordre d'idées, tout en restant fermement convaincu qu'il faut agir avec ménagement et ne toucher qu'à bon escient à la *législation* dans un semblable ordre de faits.

---

(1) Rapport de M. Eugène Méeus sur les logements d'ouvriers. Bruxelles, 1886, p. 9.

Bien d'autres aspects de la question se pressent sous la plume, dans cet examen de la *législation*, en ce qui touche l'*habitation à bon marché.*

C'est la question de l'eau qui joue un rôle si important, que l'on se demande si la loi ne peut pas intervenir dans cette direction.

Les égouts, les vidanges, le gaz, etc., sont autant de points qui sollicitent vivement l'attention de celui qui étudie cette question du logement à bon marché.

Tout cela s'applique aux villes et aussi aux banlieues des villes.

En ce qui est de celles-ci, il est tout un ordre de mesures réglementaires, pouvant dériver directement ou indirectement de la loi, qui les concernent plus particulièrement.

Ce sont, par exemple, les facilités de communication du centre des villes vers leur périphérie.

En France, ce n'est pas toujours à la loi que ces progrès sont à demander, mais ce qui peut lui être demandé pour Paris. par exemple, c'est la création d'un réseau métropolitain, comme à Berlin, à Londres, à Rotterdam, à Philadelphie, à New-York, etc.

C'est faire œuvre utile que de réclamer plus de trains à bon marché sur les lignes de chemins de fer ; c'est faire œuvre utile que de demander le développement des services de tramways, d'omnibus, de bateaux, etc.

C'est à la loi que l'Angleterre et l'Écosse doivent des trains à bon marché, notamment depuis l'*act* du 20 août 1883 ; c'est aussi à la loi qu'il a fallu avoir recours, en Autriche, pour faire établir, sur les chemins de fer, des prix de transport à bon marché pour les ouvriers.

Venons à la ville, à la grande usine où l'on travaille, comme on l'a fort bien dit ; soyons un peu Anglais ou Américains sur ce point.

De ce côté, d'ailleurs, il est juste de reconnaître que la tendance est générale ; ce n'est point un mal, c'est un bien.

Mais ce bien réalisé ne saurait nous faire oublier celui qui reste à poursuivre ; ce ne serait pas, d'ailleurs, se conformer à la sage pensée qui a créé les Congrès si, à côté d'un historique du passé, on ne présentait pas les *desiderata* de l'avenir.

Les congrès internationaux, comme les expositions universelles, ne doivent pas, en effet, seulement produire des résultats au point de vue matériel ; il faut encore qu'ils deviennent l'occasion d'avancement pour les sciences sociales et politiques, ainsi qu'un moyen puissant de l'amélioration du sort de tous.

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA SALUBRITÉ

Rapport de M. Émile MULLER et de M. le Dr du MESNIL

La préoccupation d'assurer un logement salubre, à bon marché, à ceux qui vivent de leur salaire quotidien, n'est pas née d'hier.

Il y a plus d'un demi-siècle que les travaux de Villermé, de Blanqui, de Frégier ont sollicité l'attention sur ce grave problème d'hygiène sociale, auquel Jean Dollfus, dès 1852, sur les plans proposés par M. Émile Muller, trouvait une solution en créant les maisons ouvrières de Mulhouse. Plus tard, Jules Simon, Bouchardat; hier, MM. Picot, Marjolin, d'Haussonville, Cheysson, Rochard, Raffalovich, dans des discours éloquents, des livres remarquables, ont remis la question à l'ordre du jour.

Ils ont établi de nouveau, avec un luxe lamentable de preuves, que si les habitations insalubres exercent une influence fâcheuse sur la santé, la vie de ceux qui les habitent, leur action n'est pas moins délétère sur leur développement intellectuel et moral.

Après ces constatations désolantes réitérées, l'hésitation n'est plus possible ; il importe, sous peine de déchéance, d'apporter un remède prompt, efficace, à une situation qui produit des résultats si désastreux. Il y a là une obligation impérieuse qui s'impose à ceux qui, en possession de l'instruction, de la fortune, ont, par cela

même, plus particulièrement le devoir d'instruire ceux qui ignorent, d'assister ceux qui souffrent. C'est, comme l'a si bien dit M. Picot, un *devoir social* auquel ne peut se soustraire quiconque a cure du relèvement de toute une catégorie très intéressante de notre population.

Dans cette œuvre considérable, aux termes de la question qui nous est posée, nous devons, en ce qui nous concerne, nous borner à l'examen de ces deux propositions :

Quels sont les matériaux qui doivent être employés dans les constructions des maisons économiques pour qu'elles soient salubres? Quelles sont les dispositions qu'elles doivent présenter pour que ceux qui les habitent s'y trouvent dans de bonnes conditions sanitaires?

Nous pensons, toutefois, qu'avant d'entrer dans le détail des règles qu'il convient d'appliquer dans l'installation et l'entretien des habitations économiques, il est indispensable de dire un mot des systèmes en présence pour leur construction.

Il en est deux principaux, celui des habitations disséminées, individuelles et dont chaque locataire, par une série de combinaisons variées, peut, dans un délai plus ou moins long, se rendre propriétaire. L'autre, celui des habitations collectives ou cités qui reçoivent un grand nombre d'habitants auxquels elles offrent un logis propre, bien entretenu, dans des conditions de prix modérés, et garanti par une surveillance sanitaire étroite contre les nuisances qu'engendre toujours la présence d'un grand nombre d'individus sur un point restreint du sol.

Il est toutefois un troisième système que nous ne saurions passer sous silence, celui des *maisons mixtes*, qui répond à un état de choses séculaire dans un certain nombre de quartiers des grandes villes. Dans ces habitations, les logements des étages inférieurs sont d'un prix relativement élevé et occupés par des locataires plus ou moins riches, tandis que ceux des étages supérieurs, de moindre importance, sont loués pour des prix modestes à des ouvriers ou à de petits employés.

Les partisans de l'édification de cet ordre d'immeubles disent, non sans raison, que ces maisons qui réunissent sous le même toit des individus appartenant à des couches sociales différentes, ont l'avantage de créer entre eux d'abord des habitudes d'égards et de convenances, puis plus tard des besoins d'aide mutuelle, de solidarité qui font disparaître les préjugés,

les défiances qu'ils accumulent quand ils vivent loin des uns des autres.

A ce titre, ce système mérite d'appeler l'attention, mais en dehors de quelques détails de construction, tels que l'isolement des escaliers qui conduisent aux divers étages, il ne présente aucune indication spéciale au point de vue qui nous occupe.

Entre les maisons séparées et les maisons collectives, que l'on se place au point de vue de l'hygiène ou au point de vue de la morale, l'hésitation n'est pas permise, le choix ne saurait être douteux. Toutefois, doit-on adopter l'un de ces systèmes à l'exclusion absolue de l'autre, nous ne le pensons pas et cela pour des motifs que nous allons dire.

Il est incontestable que la maison isolée, qui donne à la famille un foyer dont la salubrité et la respectabilité dépendent de la seule volonté de ses membres, nous paraît de beaucoup préférable, sans parler des habitudes d'ordre, d'économie qu'impose à l'occupant le désir d'acquérir promptement et à titre définitif la maison qui l'abrite lui et les siens. Aussi cette solution est-elle la seule qu'il convienne de préconiser dans les villes industrielles, à la campagne au périmètre des usines importantes, voir même à la périphérie des grandes villes.

Malheureusement étant donné le développement excessif que prennent certaines agglomérations urbaines, où les moyens de transport sont coûteux d'une part, et la nécessité pour certains groupes de travailleurs, d'autre part, d'être présents à toute heure de jour et de nuit au centre de la ville, il nous semble qu'il est nécessaire d'y édifier quelques immeubles collectifs où ils puissent se loger dans de bonnes conditions d'hygiène et à des prix modérés.

Grâce aux progrès de l'art de l'ingénieur, de telles constructions peuvent être élevées aujourd'hui dans des conditions de salubrité excellentes, sans présenter aucun des inconvénients qui nous ont fait condamner, et à plusieurs reprises, ce mode d'habitation il y a quelques années. L'installation des derniers groupes Peabody à Londres nous paraît fournir une démonstration irréfutable à l'appui de cette opinion.

Prenons à Paris, pour exemple, le quartier des Halles où des milliers d'individus, tant pour la réception, la manutention, le classement des marchandises que pour le nettoiement, l'assainissement des locaux, sont occupés la plus grande partie de la nuit ou dès les premières heures du jour. N'est-il pas évident qu'il

serait préférable pour eux d'habiter des locaux propres, salubres, tels que le Peabody de la cité, que de s'entasser dans ces horribles bouges du pourtour des Halles, dont une trop faible partie vient de disparaître sous la pioche des démolisseurs ?

Que si on nous objecte que des moyens de transports rapides et relativement peu coûteux mettent aujourd'hui le centre de Paris en communication avec la périphérie, nous répondrons que pour ceux dont nous parlons, ces voyages sont une cause de perte de temps et d'argent que leur budget ne peut supporter. Nous ajouterons que l'éloignement de son chantier oblige l'ouvrier à prendre ses repas au dehors, c'est-à-dire hors de sa famille et l'expose à des dépenses excessives, à des entraînements auxquels il échappe difficilement.

Ces indications sommaires données sur les différents modes d'habitations destinées plus particulièrement aux ouvriers et aux petits employés, nous avons pensé que, pour répondre à la question qui nous était posée, il convenait de grouper sous forme d'un règlement en quelques articles les préceptes qui doivent présider à la construction et à l'installation d'une habitation saine et économique.

Ingénieur et médecin, nous estimons qu'on attend de nous autre chose que des vues générales, d'autant qu'en la matière c'est trop souvent par l'oubli des précautions de détail dans la pratique que les dispositions les meilleures en principe se trouvent compromises.

Nous avons donc résumé notre avis dans les propositions suivantes :

I — Nature du sol

Le sol sur lequel devra être édifiée l'habitation sera disposé de manière à ne recevoir aucun passage d'eaux supérieures, ni par superficie ni par infiltration.

Le terrain ne doit pas être marécageux : si le terrain est fait de remblais, les matériaux devront être de bonne nature, sans matières infectes ni putrescibles.

Aucune construction ne sera établie dans un terrain qui ne pourra pas être relié à un égout par une pente suffisante. Elle sera exposée autant que possible au Levant ou au Midi.

Le sol du rez-de-chaussée devra être au moins à 3 mètres au-dessus de la nappe souterraine.

I — Rez-de-chaussée

Tout le logement à rez-de-chaussée devra être à 0m 45 au moins au-dessus du sol extérieur.

III — Nature des matériaux et leur emploi

Les matériaux employés pour les fondations et les rez-de-chaussée seront durs, compacts, aussi imperméables que possible; les moellons tendres et les briques mal cuites seront interdits, aussi bien en fondation qu'au rez-de-chaussée; tous éléments hygroscopiques, tels que certaines pierres naturelles ou factices, briques salpêtrées ou pouvant se salpêtrer par suite de la nature des argiles employées, seront absolument prohibés.

Dans les constructions des murs et cloisons, le plâtre, soit comme hourdis, soit comme crépis, ne pourra être employé dans les sous-sols et dans les rez-de-chaussée.

Sur les murs et cloisons à rez-de-chaussée, quand ils ne seront pas peints, sur mortier, il pourra être appliqué sur des crépis en mortier un enduit mince de plâtre fin.

Au rez-de-chaussée et au sous-sol, il ne pourra être employé que des briques très cuites.

L'emploi du plâtre est absolument interdit partout où il peut y avoir de l'humidité et des vapeurs; il ne doit pas même être toléré comme scellement, dans un travail quelconque de canalisation, en sous-sol ou à rez-de-chaussée.

Les matériaux perméables ou hygroscopiques, tels, par exemple, que certaines pierres, les briques mal cuites ou salpêtrées, les blocs de toutes dimensions, pleins ou creux en plâtre, ou en autres matières perméables ou hygroscopiques, agglomérés d'une façon quelconque, ne pourront être employés en aucun cas, revêtus ou non d'un enduit.

Les murs qui seront exposés à l'Ouest devront être en matériaux de très bonne qualité, imperméables, hourdés avec le plus grand soin, et, s'ils ont la moindre perméabilité, on devra les recouvrir

d'un enduit extérieur, d'épaisseur suffisante, de mortier de chaux ou de ciment, ou encore de bardeaux en ardoise, terre cuite ou autres matières imperméables.

Les couvertures des bâtiments destinés à l'habitation seront faites en matériaux durs, imperméables et non gélifs.

IV — Épaisseur des murs

Les murs extérieurs d'un logement quelconque, à n'importe quel étage, ne pourront avoir moins de 0m40 d'épaisseur, quand ils seront en pierre meulière ou moellons, de 0m23 à 0m25, enduit compris, quand on les fera en briques, en béton Coignet, d'irréprochable fabrication, ou en pierres moulées composées de pierrailles, de ciment de bonne qualité ou de chaux éminemment hydraulique.

V

Les caves seront suffisamment claires et très bien aérées.

En cas de caves voûtées, le plâtre ne pourra, en aucun cas, entrer dans leur construction. Le remplissage des reins se fera en matériaux autres que plâtras, déchets tendres et matériaux hygroscopiques.

S'il n'y a pas de caves au-dessous de la maison et qu'il y ait des chambres au rez-de-chaussée, surélevé, comme on dit, de 0m45, et si le sol n'est pas remblayé, des courants d'air seront ménagés sous le plancher. Les murettes qui le supporteront ne pourront contenir ni plâtre ni plâtras; les circulations d'air répandues sous tout le plancher devront pouvoir se nettoyer et se fermer en hiver; les lambourdes ne seront pas scellées au plâtre.

Si le sol est remblayé jusqu'au niveau du rez-de-chaussée surélevé, il le sera avec des matériaux sains, non hygroscopiques, sans plâtre ni plâtras ou détritus quelconques.

Une couche de béton de 0m08 au moins recevra le carrelage, le bitume ou le parquet posé sur asphalte ou sur lambourdes scellées à bain de bitume.

Le plâtre est prohibé dans la pose du carrelage à rez-de-chaussée. Les sols des corridors à rez-de-chaussée seront toujours cimentés, asphaltés ou bétonnés, ceux des cours et des courettes cimentés

ou bétonnés avec pente minima de 0m01 par mètre, angles arrondis, et les murs de ces parties seront enduits de ciment à 1 mètre de hauteur.

Si, dans les cours et courettes, il est employé des pavés, dalles ou carreaux, ils seront posés sur forme en mortier, et rejointoyés au ciment.

Partout où il y aura écoulement d'eau, la préférence sera donnée aux sols qui réduiront le nombre des joints.

Tous les écoulements à ciel ouvert seront conduits dans des siphons de forme appropriée, disposés de façon à intercepter les émanations, facilement visitables, et, de là, dans les tuyaux imperméables jusqu'à l'égout.

VI

Dans le cas où la voie publique adjacente à la propriété ne serait pas pourvue d'un égout, les eaux pluviales et ménagères s'écouleront à partir des tuyaux de descente jusqu'à la rue dans les conditions suivantes. Dans la traversée des bâtiments, les eaux pluviales et ménagères s'écouleront par des tuyaux disposés en alignement droit ou par des caniveaux portant pente suffisante et recouverts de dalles en pierre ou de plaques de fonte mobiles ou fixes, mais avec regards réservés de trois en trois mètres, Ces caniveaux ne sauraient circuler, dans aucun cas, sous un logement: quand ils traverseront des allées, vestibules ou couloirs communs, ceux-ci devront être en communication permanente avec l'air extérieur par une large baie; ces canivaux devront toujours occuper la position la plus éloignée possible des parties pouvant servir à l'habitation.

Tous les éviers seront munis de-bondes siphoïdes à bouchons ou tampons de visite, ils seront, ainsi que toutes les descentes d'eaux de service, munis de siphons et auront un écoulement direct, soit à l'égout, soit au ruisseau de la rue, par des tuyaux imperméables disposés de manière à éviter l'action de la gelée.

Chaque logement de famille, comprenant au moins deux chambres et une cuisine, aura toujours ses privés qui devront prendre air et jour à l'extérieur par une fenêtre à vantail mobile, d'au moins 0mq20. Les cuvettes seront à effet d'eau, en grès vernissé, faïence ou porcelaine; elles seront alimentées par un petit réser-

voir, d'au moins 15 litres, placé dans le cabinet, facile à remplir avec un broc.

Les privés communs à l'usage des locataires d'une chambre seulement desserviront de trois à cinq personnes. Ils seront de dispositions convenables pour être forcément tenus propres. Le sol en sera cimenté avec forte pente reliée aux murs par angles arrondis, le tout formant cuvettes qui aboutit à l orifice; cet orifice sera muni d'un appareil à siphon sans mécanisme; du sol n'émergeront que les deux patins pour les pieds.

Les cloisons des privés seront, ainsi que les murs, hourdés et enduits en ciment dans toute la hauteur.

Les murs des privés seront peints à l'huile en ton clair.

Le service de l'eau de lavage y sera commodément établi.

Les cabinets privés communs seront éclairés et ventilés comme les autres; les fenêtres ne pourront prendre jour qu'à l'extérieur et auront aussi 0 mq 20 d'ouverture.

Aucune fosse fixe ne pourra être établie sous ces maisons. Aucun orifice d'extraction ne pourra être pratiqué dans les caves, couloirs, etc.; il devra toujours être à l'air libre.

Dès qu'un égout existera à proximité de l'immeuble, toutes les déjections seront conduites avec les eaux dans des tuyaux à grandes pentes hors de la propriété, conformément aux règlements administratifs locaux.

En aucun cas, il ne pourra être établi de puisards ou puits perdus, quelles que soient les dispositions qui pourraient être proposées pour leur installation.

Dans toute maison à étage, il y aura, au rez-de-chaussée, un cabinet à ordures ventilé, facilement accessible, dans lequel chacun puisse jeter, au niveau de chaque étage, à mesure qu'ils se produisent, les débris de toute espèce, les produits du balayage des logements, des paliers et des couloirs. Toutes ces matières tomberont dans un récipient qui sera vidé chaque matin. Les cloisons de ce cabinet à ordures et de la gaine verticale qui y conduit du haut en bas de la maison seront hourdées et enduites en ciment.

La gaine venant des étages pourra être en grès vernissé ou en fonte émaillée d'au moins 0m30 de diamètre et montant jusqu'au-dessus des combles pour la ventilation; elle devra être verticale.

Elle sera nettoyée à fond tous les six mois. Des postes d'eau

seront établis avec le plus grand soin au rez-de-chaussée et à chaque étage; ils seront très accessibles. La colonne montante devra avoir une section suffisante de 0m25 au moins pour satisfaire aux abonnements particuliers. Les robinets devront toujours être accessibles à tous les locataires.

Ces postes d'eau seront à robinets libres, sauf le cas où il y aura des industries ou commerces consommant de l'eau.

L'eau sera potable et en quantité suffisante pour satisfaire aux besoins des locataires et pour assurer la salubrité de l'immeuble.

Des dispositions seront prises pour que les arrivées d'eau et les écoulements soient à l'abri de la gelée.

VII — Sols intérieurs

Les logements de famille auront les sols de cuisine enduits de ciment sur entrevous pleins, ou ils seront en carreaux à surface lisse posés sur béton et à bain de ciment; les angles des murs seront arrondis, les plinthes seront en ciment ou en matières imperméables y scellées.

Toutes les chambres à coucher auront un parquet.

VIII — Composition d'un logement

Tout logement de famille se composera d'une, de deux ou de trois chambres avec cuisine et privés. Une chambre à coucher ne pourra avoir moins de 16 mètres cubes par personne. La moindre largeur d'une chambre sera de 2m20, sa moindre hauteur de 2m60 aux étages, 2m80 au rez-de-chaussée. Elle sera munie d'une cheminée dont le le coffre ne devra jamais être inséré dans le mur mitoyen, ou d'orifices de ventilation suffisants et d'entrées d'air. Il n'y aura pas de tuyaux communs à deux cheminées. Les fenêtres des chambres à coucher ne seront pas à plus de 0m30 du plancher et du plafond et auront au moins 1 mètre de largeur.

Tous les cinq ans, les cours, courettes, escaliers, passages, couloirs, seront repeints ou blanchis à la chaux.

Aucune chambre à coucher ne pourra être éclairée par une fenêtre à tabatière.

Il est spécialement rappelé que jamais il ne sera toléré de chambres à coucher éclairées et aérées sur des courettes, éclairées en second jour ou placées dans des locaux attenant à un terre-plein.

Aucun logement ne pourra être directement sous la couverture, qu'elle soit en tuiles ou en métal, alors même qu'elle serait plafonnée. Quand il conviendra de rendre les mansardes habitables, on devra établir un premier plancher sous la couverture voligée ou non, puis, entre celui-ci et le plafond, un courant d'air qui pourra être renouvelé facilement par des registres.

Dans tous les logements sans exception, pour éviter les condensations de vapeur contre les murs et les murailles, on ventilera, comme il est dit, au moyen de cheminées ordinaires ou de tuyaux d'aération, avec prise d'air d'au moins 1 décimètre carré de section effective.

Dans toute pièce où se fait la cuisine, il est absolument prescrit d'avoir un moyen spécial de renouvellement de l'air.

Les cuisines n'auront pas moins de 4 mètres carrés. Leur moindre largeur sera de 1m50; elles seront munies d'un fourneau à deux trous au moins. Les fourneaux petits, gros, mobiles ou non, seront, dans tous les cas, surmontés d'une hotte munie d'un tuyau qui aura au moins 0m22 × 0m19 de section ou surface équivalente. Les cuisines auront un évier avec siphon ventilé correspondant à l'égout ou, à défaut d'égout, à la rue, un garde-manger placé au-dessous de la fenêtre qui aura au minimum 1m50 sur 0m80. Elle aura un vasistas à bascule.

Il sera convenable d'arrondir les angles des plafonds et des murs dans toutes les pièces; les papiers de tenture ou la bordure s'arrêteront dans ce cas.

Les entrevous seront établis de manière à présenter le moins de sonorité possible.

Les cloisons séparatrices de deux logements, auront au moins 0m14 d'épaisseur; les portes d'entrée auront 0m80, celles intérieures pourront n'avoir que 0m70 àm75; les antichambres, quand il y en aura, n'auront pas moins de 1 mètre de largeur, et, dans ce cas, elles donneront accès aux privés. Elles seront éclairées au moins par la porte vitrée de la cuisine.

IX — Passages et escaliers

Le passage de l'allée conduisant à la loge et à l'escalier, s'il n'a pas d'autre éclairage, recevra le jour par la porte vitrée de la maison, ainsi que par une imposte, vitrée aussi et mobile pour l'aération.

Les murs seront peints à l'huile, trois couches en ton clair, jusqu'à la hauteur de 1 m. 50, et à la chaux ou à la colle dans le reste de la hauteur; les plafonds seront à la colle sur première couche à l'huile.

L'escalier sera éclairé à chaque étage par une fenêtre d'au moins 1 mètre carré ouvrante ou munie d'imposte ouvrante d'au moins 0 mq 25.

Les marches ne pourront avoir moins de 1 mètre de longueur libre, 0 m. 17 à 0 m. 18 de hauteur et 0 m. 28 de largeur minimum de giron; en cas d'échiffre courbe, le rayon du jour ne sera pas moindre de 0 m. 25.

Les paliers auront au moins 1 mètre de largeur.

Les rampes seront en métal avec main courante en bois, rigides, sans balottement.

X — Dispositions générales

Tout constructeur de maisons devra adresser au conseil d'hygiène de la commune un plan et des coupes cotées des constructions qu'il projette.

La construction terminée et avant la mise en location, il devra aviser la municipalité, qui délivrera un permis d'habitation après visite des locaux.

Dans toute habitation où s'établira un commerce quelconque qui réunisse régulièrement un certain nombre de personnes, il sera installé, à proximité du lieu de réunion, des urinoirs dans les meilleures conditions de propreté et de ventilation.

Ils seront munis d'un effet d'eau.

Les sous-locations sont prohibées.

Toute habitation doit être pourvue d'une cour, disposée de telle façon qu'aucune fenêtre ne soit à moins de 8 mètres des constructions qui lui font face.

Les cours et courettes ne pourront jamais être couvertes.

Dans tous les départements de France, il sera élaboré, en tenant compte des ressources locales en matériaux de constructions et des besoins des habitants, un règlement sur la salubrité des constructions.

Dans le cadre que nous avons esquissé, avons-nous tout prévu, nous ne saurions le prétendre. Nous nous sommes bornés à réunir, sous la forme la plus concise possible, les *desiderata* à remplir pour obtenir une habitation salubre à bon marché.

Il appartiendra au Congrès de les discuter et de les modifier s'il y a lieu.

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE MORAL

Rapport de M. Georges PICOT, Membre de l'Institut

MESSIEURS,

Ceux qui ont visité les villes industrielles, qui ont parcouru les quartiers encombrés de nos grandes cités, afin d'examiner la situation des ouvriers, leurs souffrances et les remèdes que leurs besoins comportent, ont tous été frappés de l'influence de l'habitation sur la famille.

Je veux rechercher ici dans quelle mesure l'habitation peut en effet agir sur les idées et sur les mœurs, pourquoi d'une maison riante, d'un logement convenable sort une âme plus épanouie, un cœur plus haut; si vous n'avez jamais par vous même constaté le fait, entrons ensemble dans la demeure du plus humble artisan. Nous ne choisirons pas pour notre étude le dernier échelon de la misère. Nous ne frapperons pas à la porte d'une famille inscrite au bureau de bienfaisance. Il s'agit d'examiner la situation de l'ouvrier à ce niveau intermédiaire qui mérite au plus haut degré l'intérêt. Sa famille peut se suffire jusqu'à l'heure où le moindre accident, une maladie, quelques jours de chômage la plongeront dans la détresse.

A y regarder de près, la masse de la classe ouvrière en est là. Toutes les institutions d'assistance publique sont destinées à ceux qui sont tombés. N'y a-t-il pas un effort à accomplir pour empêcher l'ouvrier de devenir un indigent? Les caisses d'épargne n'avaient-elles pas ce but? Il est vrai que cet effort exige par sa nature même des combinaisons plus délicates, des attentions spéciales afin de ménager la dignité de l'ouvrier. Il y a là tout un ordre de considérations qu'il suffit d'indiquer et dont vous aurez

conservé le souvenir quand nous parlerons des effets des logements améliorés.

Pénétrons chez l'ouvrier qu'un mince salaire contraint de se loger aux extrémités des faubourgs d'une grande ville, dans ces maisons basses qui se rencontrent à Paris, cité Doré, parmi les ruelles de la Butte-aux-Cailles, ou sur les terrains vagues voisins des fortifications. Dans une impasse étroite, des murs mal assurés soutiennent des habitations à un ou deux étages. Poussez la porte du rez-de-chaussée, vous avez devant vous une salle obscure, à votre premier pas sur le seuil se dégage une odeur âcre où se mêlent l'humidité du salpêtre, la fermentation d'aliments mal conservés et, pour tout dire, les effets de l'entassement humain; peu à peu l'œil s'habitue au défaut de la lumière : comme dans une plaque de photographie qui se développe lentement, apparaissent successivement les détails; dans tous les coins, des amas de chiffons; quelques-uns semblent remuer; c'est un enfant attardé ou malade qui est demeuré au lit, et ce que vous avez pris pour un tas amoncelé par le chiffonnier est un des matelas de la famille. Le père est allé de bonne heure au travail. La mère, chargée du plus petit, a été chercher quelque provision. Elle a laissé les autres sous la garde de la sœur aînée : celle-ci vous explique comment est composée la famille. Le père est ouvrier de la fabrique voisine : il gagne de bonnes journées, mais il a cinq enfants; la mère, absorbée par les plus petits, ne peut qu'entretenir le ménage et faire le blanchissage. Elle ne gagne rien; la paye suffit tout juste aux sept personnes qui vivent sur le salaire d'un homme. Le sol est humide, les murs suintent. La place manque partout et pour tout.

Si la chambre est au premier étage, comment décrire l'escalier raide qui y conduit? Que dire des fenêtres qui ferment mal, des portes à demi brisées, et de cette odeur de latrines qui vous poursuit?

« Mais, me dites-vous, la cité où vous m'avez conduit est ce qu'il y a de plus hideux. Sortons de ce bouge. Allons dans la rue la plus large du quartier. Voici l'heure du repos. Les ouvriers quittent l'usine, ils rentrent chez eux pour dîner. Suivons-les dans cette vaste maison où entrent plusieurs d'entre eux. D'une longue cour partent plusieurs escaliers. C'est là la vraie demeure de l'ouvrier. En me montrant la première, vous avez évidemment choisi le spectacle le plus révoltant. »

Le bas de l'escalier est convenable ; mais les premières marches franchies, l'obscurité devient complète : on monte à tâtons, à chaque demi-étage une porte entrebaillée laisse échapper des odeurs nauséabondes et une humidité qui rend les degrés glissants ; la rampe est gluante, les murs dégouttent. Du palier partent deux longs corridors qu'on reconnaît aux filets de lumières qui passent sous les portes. Une vingtaine de chambres sont disposées de chaque côté. Frappez : quelques voix répondent et plusieurs chambres s'ouvrent à la fois. Elles sont toutes semblables : 2 m. 50 sur 2 m. 50, telle est leur superficie. Le prix est de 2 francs par semaine. Si la famille est nombreuse, le père en prend deux et ce luxe ne lui permet pas d'être bien logé, car les chambres ne communiquent pas entre elles et le corridor est le passage banal qu'enfants et parents sont contraints de traverser à chaque instant. Il n'y a donc ni séparation, ni précaution d'aucune sorte. C'est la vie commune, c'est le phalanstère, avec son cortège inévitable de surveillance mutuelle, de rencontres fâcheuses, de jalousies et de disputes.

Interrogez une des mères de familles, questionnez-la sur ses préférences. Elle n'hésitera pas. Elle aimera mieux la maisonnette en ruine où elle vit indépendante, que l'existence en commun dans ces vastes maisons où les besoins de la vie la forcent à coudoyer à chaque heure ses voisins dans les couloirs et sur les escaliers.

Continuez votre enquête, vous visiterez vingt types de constructions différents. Toujours vous rencontrerez des habitations se rapprochant soit du rez-de-chaussée humide, soit de la ruche populeuse et bourdonnante où s'entassent les familles dans des chambres disposées symétriquement et dont le nombre seul varie.

Nous connaissons le cadre : voyons maintenant le tableau. Après l'habitation, étudions l'habitant et mesurons l'action du logement sur celui qui y demeure, suivant le sexe et l'âge.

La famille, nul ne l'ignore, ne vaut que par la mère. En dehors d'elle, ni soin, ni ordre, ni propreté possible, le ménage n'existe pas, les enfants sont à l'abandon. Si la mère est à l'hôpital, le désordre s'est établi à la maison ; si elle est morte, il faut mettre les enfants dans un orphelinat. Commençons donc par la mère de famille.

Elle a quatre enfants : elle accouche du cinquième, elle n'a qu'une seule pièce : les enfants ne lui laissent pas un instant de repos. Dans une crise où il lui faudrait de l'air pour deux, elle en a à peine pour elle-même. Qu'au milieu de ce bruit, de ce mouve-

ment, de l'entassement, elle puisse se remettre, en vérité, c'est miracle! Elle y arrive pourtant : la nature triomphe des conditions défavorables qui l'entourent, la mère a pu reprendre son activité : sept personnes habitent la même chambre. Si elle se soucie d'établir l'ordre, si elle veut que les lits soient faits et rangés, que la décence soit maintenue, la malheureuse s'épuise, il n'est pas de force physique qui puisse y suffire. Elle luttera, voudra tout faire, ne rien négliger, puis un jour, elle se sentira brisée et sera prise de découragement en face de l'impossible. Que de mères succombent à la tâche, épuisées de fatigue, parce qu'elles n'ont pu surmonter les difficultés matérielles d'un logement trop étroit!

N'est-il pas arrivé à l'un de nous en voyage de se trouver entassé en quelque auberge avec plusieurs voyageurs dans la même chambre? Souvenons-nous de notre mécontentement, de nos irritations, et ce que nous appelions un supplice ne durait que quelques heures. Il s'agit ici de sept personnes rapprochées pendant trois cent soixante-cinq jours de l'année; et la chambre à coucher sert de salle à manger, de salon, sert, e un mot, à tous les besoins de la vie.

Dans cette chambre, les enfants traversent toutes les maladies de leur âge, les unes bénignes, les autres graves, la plupart épidémiques. Vous avez entendu ce que vous devez penser de ce défaut d'espace relativement à la santé, au développement des forces.

Que dirons-nous de la propreté, de la tenue physique? Combien d'écoles primaires où le maître est forcé de se montrer indulgent parce que les moyens matériels d'arriver propre en classe font entièrement défaut!

Or la bonne tenue, ce n'est pas seulement la santé, c'est le respect de soi-même; si l'enfant ne peut apprendre chez lui à se tenir convenablement, il contractera peu à peu des habitudes de saleté, puis de désordre, contre lesquelles rien ne prévaudra. La propreté ne sera pas plus respectée que la décence : dans cette seule pièce où tous les sexes sont mêlés, quelle ne doit pas être la légitime inquiétude de la mère? Combien de santés se sont trouvées compromises, combien d'enfances et de jeunesses ont été flétries sans qu'on sût l'origine du mal! Il y a là un fonds d'immoralité qui entraîne pour toute la vie les conséquences les plus monstrueuses et qui porte des atteintes irrémédiables à la sainteté du foyer domestique.

Détournons de ces avilissements nos regards et notre pensée.

Reportons-nous sur l'enfant rentré de l'école, sur le besoin d'air et de mouvement qui est impérieux à cet âge; figurons-nous l'enfant demandant à jouer, à agir et la mère lasse de lutter, impuissante à le retenir, sentant qu'il étouffe dans cette chambre, où il est destiné à vivre toute la nuit, lui accordant la liberté de courir dans la rue. Si elle l'empêchait de sortir, son caractère s'aigrirait; la joie de son âge s'altèrerait entre les quatre murs de son étroite cellule : que deviendrait-il?

L'enfant n'a pas même la place de faire les devoirs rapportés de l'école. Qui d'entre nous n'a vu le soir, dans une petite boutique ou dans le coin d'une loge de concierge, un écolier, en face de son cahier, faisant la copie du lendemain? Je ne connais pas de spectacle plus fortifiant : c'est la volonté libre de l'enfant appliqué au développement de son esprit, c'est la raison qui se forme et qui agit. Voyez comme l'écolier est fier de la place qu'il occupe : elle est petite, mais bien à lui : c'est le coin du comptoir, l'extrémité de la table; il s'en est emparé, en est maître et s'y est installé. Pour l'enfant né dans une chambre unique où vit la famille entière, point de table, point de coin respecté. Le lui réserver serait un tour de force. S'il est parvenu à s'assurer une place et à la défendre, il mérite toutes les récompenses, c'est un héros.

Mais ils sont rares et nous ne décrivons pas l'enfance d'un prodige. La plupart sentent bien vite que l'effort est impossible. Ils se bornent aux travaux des classes, et, rentrés chez eux, ils se laissent aller à la paresse. Les meilleurs lisent parfois, lorsque les cris des petits le permettent; mais ces lectures ne sont ni longues ni suivies. En résumé, l'intelligence de l'enfant s'étiole et périt étouffée faute d'aliment et d'espace. Quand viendra à éclore l'imagination que rien n'étouffe et que surexcitent tôt ou tard les désirs et les curiosités de la jeunesse, elle n'inspirera à cet enfant qu'une pensée : le désir d'échapper à cet intérieur, qui est pour lui une prison. Comment lui en faire un crime? Quel attrait peut exercer sur lui le foyer domestique vu à travers cette chambre à l'atmosphère empestée, où ses frères crient, où sa mère pleure, où rien, pas même un tiroir ou une planche n'est à lui? Aussi ne conçoit-il qu'un souhait, une idée fixe : s'éloigner, vivre au dehors, faire comme son père.

C'est là, hélas! le plus grand mal accompli par le logement malsain où végète la famille! Pendant que la mère s'épuise, que l'enfant se corrompt, le père s'éloigne. A l'heure où il rentre de

l'atelier, quel spectacle l'attend? Je suppose que nul ne soit malade, qu'il n'ait pas la vue des souffrances qui empoisonne tout : il suffit de l'encombrement des enfants, de leurs cris, de la place qui manque, de la mauvaise humeur de la femme, d'autant plus irritée qu'elle se sent plus incapable de lui offrir un intérieur qui le retienne. Tout cela le détache peu à peu : à peine la soupe mangée. il se lève pour rejoindre ses amis : en quoi fait-il mal? Lui aussi a besoin de prendre l'air; la mère sera plus libre de coucher les petits. De jour en jour, l'habitude s'enracine. Tout l'été, il était sorti chaque soir. Vienne l'hiver, il ne peut rester dans la rue : il retrouve les camarades au cabaret.

Le moraliste est très sévère contre le cabaret et il a raison : mais il y a deux choses chez le marchand de vins : un lieu de réunion et une excitation aux boissons alcooliques. L'ouvrier a-t-il un lieu de réunion? Comme nous tous, il a besoin de se rapprocher de ses semblables. Où peut-il rencontrer ses camarades d'atelier ? Dans nos mœurs actuelles et jusqu'au jour où on aura pourvu aux distractions légitimes des travailleurs (ce qui est le plus malaisé des problèmes), l'ouvrier qui veut se reposer une heure le soir est forcé d'aller au cabaret et, tôt ou tard, sa sobriété y périt.

M. Jules Simon a dit que le logement hideux était le pourvoyeur du cabaret. Le mot est admirablement vrai : il résume en une formule précise tout ce que nous venons de développer.

Ainsi nous voyons périr la santé de la mère, s'aigrir et se perdre l'enfant, s'éloigner et se corrompre le père. Dans cet intérieur où l'on étouffe, le lien de famille se sera distendu et brisé ; mystérieuse et terrible loi de la misère humaine! Elle blesse non seulement nos organes physiques par les privations, mais elle modifie les idées, elle crée des besoins malsains et contre nature, elle jette l'homme en dehors de sa voie, elle trouble la notion du devoir, elle va jusqu'à atteindre l'âme et la déforme. Si elle ne trouve pas de résistance (et quelles vertus ne faut-il pas pour résister à un mal quotidien?), elle va, comme nous venons de le voir, jusqu'à détruire la famille (1).

Est-ce là un fait spécial à nos villes françaises ? J'aurais été bien

(1) Voir sur ce sujet un très remarquable rapport présenté à l'Académie des sciences morales et politiques par M. Baudrillart : *L'Amélioration des logements d'ouvriers dans ses rapports avec l'esprit de famille.* Paris, Picard 1889.

mal compris si l'on avait pu croire que je parlais exclusivement de Paris. En traçant ce tableau, je songeais au tisseur de Lyon, au portefaix de Marseille, au veloutier de Saint-Étienne, au tisserand de Lille aussi bien qu'à l'ouvrier de Londres ou à celui de Birmingham. Dans les conditions très uniformes de notre civilisation moderne, il n'est pas de souffrances qui ne soient communes, et les comptes rendus qui me parviennent d'Amérique attestent, que, de l'autre côté de l'Atlantique, les hommes gémissent des mêmes maux.

L'homme a deux besoins impérieux : l'espace et l'indépendance. L'espace pour respirer et se mouvoir; l'indépendance pour agir sans contrainte, à sa guise et suivant la libre action de sa volonté. Ce qui est le plus contraire à sa nature, c'est la claustration. Cherchez ce qui constitue le châtiment suprême du coupable : ce n'est ni le travail forcé, ni la déportation dans un autre hémisphère, c'est la prison cellulaire : les accusés la tiennent avec raison pour la plus redoutable et les criminalistes pour la plus efficace des peines. Prenez un enfant né à la campagne et jetez-le dans les villes; placez-le dans les conditions d'habitation de la classe urbaine, il se croira en prison. En vain aura-t-il l'illusion des salaires élevés. C'est un oiseau en cage ; quelques-unes de ses idées se modifieront : une tristesse vague l'envahira. Quels que soient sa vie, ses occupations, ses soucis ou ses joies, il aura un fond de regret pour la liberté de son enfance. Dans ses rêves de fortune, une maisonnette à la campagne lui apparaît comme la récompense d'une vie de travail. C'est le but de ses économies. Parcourez les environs de nos grandes villes : comptez le nombre des petites maisons, pavillons d'une fenêtre de façade où se trouvent deux ou trois pièces. Interrogez les voisins : tous vous apprendront qu'une fois par semaine les fenêtres s'ouvrent, la maison s'éveille et le bonheur semble l'animer. C'est une famille qui a échappé au tourbillon de la ville pour retrouver pendant quelques heures l'espace et l'indépendance. Ce n'est pas un luxe. Elle a obéi à un besoin inné de notre nature.

Notez que plus les villes s'accroissent et plus ce besoin est impérieux. Il est en rapport direct avec la densité et le nombre de la population agglomérée.

Entrez dans l'atelier d'une grande ville. Réunissez autour de vous les pères de famille; parlez-leur d'une petite habitation en dehors des murs, loin du centre; voyez leurs regards s'animer,

leurs yeux briller; démontrez-leur qu'une chambre enfumée et repoussante peut être échangée sans folie ruineuse contre ces conditions toujours espérées de la vie en bon air et soyez sûrs que toutes les âmes seront également émues.

La jouissance ne suffit pas à l'homme : il lui faut la durée; une satisfaction bornée dans le temps est médiocre ; sa nature a soif d'infini. Il ne jouit que s'il possède l'avenir. Habiter en passant la maison qu'il a rêvée n'est rien. Il veut être assuré du lendemain, n'en pouvoir être chassé, se sentir en un mot le maître. Ainsi de l'air, de l'espace, son indépendance, un toit dont il se sente propriétaire, voilà l'idéal incessamment poursuivi par l'ouvrier des villes.

C'est le miracle qu'a accompli à Mulhouse un groupe d'hommes admirables, animés par M. Jean Dollfus. Dans cette ville française, où battaient à l'unisson tant de cœurs vaillants, est née, nous sommes fiers de le dire, la première pensée des habitations telles que l'ouvrier les rêve. Nous avons l'honneur de voir au milieu de nous et de compter parmi les inspirateurs de nos efforts un des collaborateurs de M. Jean Dollfus : c'est M. Muller qui devrait nous exposer comment les familles odieusement logées naguère, entassées dans des réduits infects, ont été transformées à dater du jour où elles occupèrent les petites maisons avec jardins. Elles avaient les satisfactions immédiates et l'espérance de la propriété. Il semblait que subitement leur niveau social se fût élevé. De prolétaires honteux, ils étaient devenus maîtres de leur seuil. Avec l'indépendance, le sentiment de la dignité, qui est le secret des réhabilitations, se développait soudainement. Il se produisait comme une révolution morale dans l'âme de l'ouvrier. Jusque-là, il se croyait esclave, se disait opprimé. Tout d'un coup, il était affranchi et, matin et soir, il sentait auprès de lui le signe visible de sa liberté recouvrée.

On le vit bien pendant les années de construction. Les premiers installés firent l'envie de tous. On n'avait compté élever que quelques centaines de maisons : il fallut aller jusqu'au bout, et vingt-cinq ans après, douze cents familles se trouvaient logées.

Dans toute action morale, il faut distinguer les effets d'imagination et les résultats permanents. La joie des premiers jours d'occupation pouvait être de courte durée : la vanité n'y était pas étrangère, et l'on sait combien les satisfactions qu'elle procure sont éphémères. Quand l'enfant est depuis quelque temps en posses-

sion du jouet qu'il souhaitait le plus, il le délaisse. Pourquoi en serait-il autrement pour l'ouvrier devenu possesseur d'une maison avec un jardin ?

Ce serait méconnaître une des passions inhérentes à notre nature que de nier l'amour de la propriété et son influence sur l'esprit. Nous sommes tous portés à trouver plus beau ce qui nous appartient, à en jouir plus intimement. Il se produit là comme une extension de l'égoïsme, une prolongation de la personnalité : nos préférences pour nous-mêmes s'étendant à ce qui nous touche, a nos vêtements, à notre habitation. Voyez l'acquéreur d'une propriété : avec quel accent de vanité satisfaite il vous montrera les murs, vous fera passer de chambre en chambre, vous indiquera les facilités de vie qu'il se promet d'en tirer ! L'ouvrier sent ces joies comme tout autre, que dis-je ? plus qu'aucun autre. Elles durent quelques mois. Repassez un an après. Il ne vous promènera plus dans sa maison : il s'y sera habitué. Il vous mènera dans son jardin. N'en calculez pas l'espace à la mesure habituelle de vos yeux, pensez aux siens. Il a 40 mètres superficiels, peut-être 20 seulement : chaque côté se borne à 4 ou 8 mètres. Peu importe ! Il y a semé des graines, vu lever ses semis, pousser ses légumes. Des fleurs s'y sont développées sous sa main. Il sait le nom de toutes ses herbes. Chacune a son histoire. Il suffisait d'une plante pour charmer le prisonnier. Dans ce petit jardin, combien de *Picciola !* Aussi chaque soir de printemps ou d'été, au retour de l'atelier, que d'impatience d'arriver, que de soins, quelles attentions délicates ! Existe-t-il dans les jardins botaniques des plantes plus soignées ? Cette passion de la culture a pris un tel développement qu'aux environs de Londres chaque agglomération de maisons ouvrières tient, au mois de juin, une exposition d'horticulture où des prix sont décernés aux plus beaux produits. Allez visiter les jardins d'où ils sont sortis : les plus grands ont 50 mètres et les lauréats sont des ouvriers tailleurs ou d'humbles commis qui consacrent à peine une ou deux heures par jour à la culture. Mais quelles heures d'ineffables jouissances ! C'est au retour du bureau ou de l'atelier, après une journée de reclusion, ou, le matin, avant de courir à la station pour prendre le premier train : quelques coups de bêche, une plante sarclée, un arrosoir vidé, la constatation des progrès de la nuit ou de la journée. Cela devient une passion, et c'est assurément de toutes la plus saine, comme la plus pure. Elle a ce rare mérite de n'être jamais monotone : les plantes en croissant chan-

gent constamment. Chaque semaine, dites-vous, apporte une transformation. Oui, c'est le jugement de l'observateur superficiel. Pour celui qui a semé, chaque jour, chaque heure offre un plaisir inattendu, un progrès inespéré, une découverte qui le charme. Ne croyez pas que j'exagère : tous ceux qui ont vu les petites maisons avec jardin ont constaté le même phénomène.

Voilà une passion qui va servir de récréation au père de famille pendant huit mois de l'année. N'est-ce rien qu'une distraction continue et honnête l'attirant et le retenant de la sorte aupres du foyer ? Comptez les heures d'ennuis, les sottises évitées, le nombre de visites au cabaret que la culture de son jardin aura empêchées. En reprenant l'occupation de l'homme des champs, l'ouvrier en a retrouvé quelques-unes des vertus : le travail régulier, l'intérêt à sa tâche, la pensée fixe de l'avenir qui apportera avec lui ses récoltes, la notion du temps en toutes choses, notion qui apaise l'âme et habitue à la première des vertus, celle qui gouverne le monde : la patience dans l'effort.

Pendant que cette jouissance prend une si grande place dans sa vie, que deviennent la femme et les enfants ? Nous supposons toujours la famille de cinq enfants de sexe différents. La maison contient une salle où se fait la cuisine et trois pièces. Grâce à cette division, fils et filles ont leur chambre. Pour la mère, c'est la première condition du repos. Cette division entraîne toutes sortes de conséquences : les vêtements peuvent être séparés, dès lors rangés, et par suite mieux tenus. Chaque enfant responsable de ce qui lui appartient apprendra le soin de son habillement. La literie ne devra plus être entassée chaque matin en un coin de la chambre qu'elle encombrait. Le lit devra être fait, et avec l'affection d'une chambre spéciale se développera l'amour de la bonne tenue : la propriété engendrera la propreté.

Ainsi la femme sera rassurée sur son mari, rassurée sur ses enfants : elle verra naître autour d'elle les conditions d'ordre. Toute mère a en elle l'étoffe d'une ménagère. Dès que le rangement est possible, elle y consacre ses soins. Délivrée des objets de toutes sortes qui s'entassaient dans la chambre unique et bouleversaient le ménage, n'ayant plus à redouter le feu entre une literie en désordre et des vêtements en tas, elle retrouve dans sa nouvelle cuisine ces mérites qu'elle avait perdus : dans la nouvelle maison, la soupe est meilleure et le repas pris plus gaiement. Visitez quelques-uns de ces intérieurs ; pénétrez dans toutes les pièces, partout

l'impression sera la même ; il y respire un air d'ordre et de propreté, indice de bonne conduite et de vertus domestiques. Ce que je dis pour les maisons de Mulhouse, je le dis pour celles de Londres ; je l'ai admiré à Lille, à Orléans, au Creuzot et à Auteuil. Quelle que soit la nationalité, quelles que soient les mœurs, la femme, à moins d'être perverse ou brisée par la maladie, fait de son intérieur un modèle d'ordre.

Son instinct naturel, combiné avec les ressources matérielles, remet donc chaque chose en place. Il n'est pas besoin d'un budget plus large, de salaires plus élevés : le mari dépense moins au cabaret, ce qui est une première économie; les enfants, rangeant mieux leurs vêtements, les usent moins ; ils apprennent à se servir eux-mêmes, ce qui est une double économie. La mère, tout aux soins du ménage, peut vaquer au blanchissage dans la courette qui est derrière la maison, sans aller au lavoir, ce qui est une nouvelle économie. Ainsi les charges sont allégées, tout se remet en place, la bonne humeur renaît et de ce qui semblait n'être qu'une réforme toute matérielle sort un bien moral inattendu. La famille se reconstitue; il s'est formé un centre qui exerce sur chacun une puissance d'attraction. Le foyer domestique, expression dérisoire quand on l'appliquait à l'unique chambre, est devenu une réalité.

Malheureusement les maisons consacrées à une famille exigent des conditions spéciales. Elles absorbent au moins 100 mètres de terrain ; elles doivent donc être créées sur un sol dont la valeur soit très basse. De là s'impose la nécessité de les placer loin du centre de la ville. S'il s'agit d'une agglomération industrielle groupée autour d'une manufacture, rien de plus simple. Les patrons élèveront dans une prairie voisine de longues files de maisons avec jardin et les loueront à leurs ouvriers. Si la ville est petite, les extrémités ne seront pas éloignées des usines. Mais supposez une grande cité et des terrains chers, l'opération devient irréalisable, ou plutôt elle dépend d'un élément étranger : le prix du transport.

Prenons Londres pour exemple. Les parcs avec petites maisons se multiplient sur la plus grande échelle; mais le succès est subordonné au tarif des compagnies de chemins de fer. Si elles s'avisaient d'élever leurs prix ou de supprimer certaines facilités, le parc serait désert : l'ouvrier, le commis ne pourraient plus se rendre à leur travail.

Ce transport même est un obstacle pour certaines professions : assurément un commis pourra venir de bonne heure le matin à Londres et retourner le soir à trois quarts d'heure de son bureau ; mais s'il s'agit d'un gardien de la paix dont les heures de service varient, comment pourrait-il de nuit revenir à de telles distances ? Comment l'ouvrier tailleur qui doit travailler chez lui et reporter à toute heure un ouvrage urgent pourrait-il habiter à 10 kilomètres de son patron ?

Il faut en prendre son parti : l'habitation de la famille dans une petite maison aux environs de la ville ne convient pas à tous. Si séduisante que soit la solution, elle ne s'applique pas à tous les éléments du problème. Là où ce système est applicable, il est parfait ; mais pour l'intérieur des villes, il fallait chercher une autre combinaison.

Le type des maisons Peabody est jusqu'ici le meilleur qui ait été offert à l'ouvrier, au journalier retenu près de son travail. Ses données sont très simples. Les inconvénients d'une grande maison étaient le contact incessant des locataires entre eux, la vie commune des corridors, le va-et-vient des escaliers pour les besoins les plus indispensables. Aux degrés sombres et glissants, on imagina de substituer des escaliers clairs sans latrines ; on supprima tout corridor quelconque, et le locataire, trouvant sous sa clef, avec deux ou trois chambres, une cuisine et un water closet, pouvait se renfermer lui et sa famille dans son intérieur, sans que, sous aucun prétexte, ses enfants eussent à sortir. Ainsi tout contact nécessaire était supprimé, toute rencontre dans l'obscurité était impossible, le logement était propre, les accès sans dangers.

Ces dispositions matérielles produisirent des résultats attendus. L'isolement complet ne permit pas à une querelle de s'élever, ne donna pas lieu à une difficulté de voisinage. La bonne tenue des escaliers se maintint exemplaire et partout où ce type fut établi les mêmes résultats furent atteints.

Les grandes cités ouvrières avaient échoué presque partout, à Paris, à Lille et ailleurs, et partout pour le même motif : on avait cru possible de mettre en commun une parcelle de la vie des locataires. C'était une erreur capitale. On réussit dès qu'on eût trouvé le moyen de consacrer au profit du locataire, l'indépendance absolue de chaque famille.

A Rouen, l'imitation du type Peabody a été complète et le suc-

cès s'est produit sans réserves. On y a ajouté un lavoir pour les femmes. Y sont-elles réunies? Nullement. Une petite salle est réservée pour toute une journée à une des locataires. Ainsi, dans la semaine, six femmes s'y succèdent. Quinze laveries suffisent au service de la maison.

A Lyon, les mêmes efforts ont amené les mêmes avantages. Les fondateurs veulent mettre à la portée du locataire de la grande maison un petit jardin qu'il puisse cultiver; s'ils réussissent, ils auront ménagé à leur œuvre un nouvel élément de succès.

A Paris, l'expérience de la Société philanthropique est décisive, et le groupe élevé rue Jeanne-d'Arc, ainsi que les plans perfectionnés du boulevard de Grenelle ne laissent rien à désirer.

Ces deux genres d'habitation, maisons isolées ou maisons abritant de nombreux locataires, exigent des capitaux considérables. A Strasbourg, en 1865, à Londres à une époque plus récente, sous l'inspiration de miss Octavia Hill, une tentative originale et économique a été réalisée. Une maison d'ouvriers, telle que les grandes villes en comptent dans les vieux quartiers est achetée et réparée : les murs sont nettoyés, les escaliers éclairés, puis l'immeuble est loué dans des conditions toutes nouvelles de salubrité matérielle et morale. Là encore, l'expérience a été concluante. L'assainissement des murs a préparé l'assainissement de la famille. A l'influence favorable du milieu, s'ajoute à Londres, il ne faut pas l'oublier, le contact du propriétaire; en venant chaque semaine percevoir le loyer, miss Octavia Hill et ses amies ont organisé un vaste système de visites hebdomadaires qui rapprochent les classes et mettent ceux qui donnent à la portée de ceux qui souffrent. L'opération commerciale est loin d'être mauvaise; on retrouve l'intérêt de l'argent, et le bien accompli, pour être à la portée des petits capitaux, n'en est pas moins efficace.

Nous avons parlé jusqu'ici de l'amélioration morale. C'est la première de toutes et nous souffririons de paraître poursuivre un autre but. Est-ce cependant sortir de notre sujet que de parler de l'apaisement des esprits? Dans les agglomérations sans air où s'entassent les hommes, tout fermente : les germes morbides et les passions haineuses. En faisant circuler l'air, en rallumant le foyer de la famille, en le rendant attrayant, les colères se calment, l'envie diminue avec les satisfactions, et les conditions si dures du travail quotidien sont acceptées avec plus de soumission.

Nous voudrions suivre l'ouvrier dans les régions où le travail des mines, les ateliers de la grande industrie l'attirent et le fixent; il faudrait montrer le tisserand ou le mineur soumis à ce régime d'une habitation saine et la paix entre le patron et l'ouvrier se développant graduellement, sans que ce résultat ait jamais manqué de couronner tôt ou tard l'effort. Ce serait là une œuvre qui dépasse les limites d'un rapport sommaire.

En résumé, deux types s'imposent suivant les villes, suivant les lieux et le prix du terrain, tous deux offrent, à des degrés divers, des résultats satisfaisants. La famille, étiolée faute d'air, détruite par l'entassement, corrompue par la promiscuité, devenant un objet d'horreur au lieu d'être un attrait, sort presque anéantie de la chambre unique pour entrer soit dans le logement indépendant, soit dans la maison avec jardin; dans l'un comme dans l'autre, elle se ranime, se réveille et reprend à la vie avec son cortège de devoirs bien compris, de vertus pratiquées et d'habitudes ordonnées. Dans notre temps je ne sais pas d'œuvre sociale plus haute ni d'action plus directement efficace.

II[e] PARTIE

TRAVAUX DU CONGRÈS

CONGRÈS INTERNATIONAL

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

RÈGLEMENT

Article premier

Un Congrès international des habitations à bon marché sera tenu, à Paris, en exécution de l'arrêté ministériel en date du 7 janvier 1889.

Art. 2

Ce congrès s'ouvrira le mercredi 26 juin prochain, dans la grande salle du Cercle Ouvrier à l'Exposition d'Économie sociale (Esplanade des Invalides), et se continuera les 27 et 28 du même mois.

Art. 3

Sont membres du Congrès des habitations à bon marché les personnes qui auront adressé leur adhésion et leur cotisation à M. le Trésorier du Comité d'organisation avant l'ouverture du Congrès et qui auront reçu une carte personnelle. Les adhésions pourront être admises au cours de la réunion du Congrès avec l'assentiment du bureau.

Art. 4

La cotisation de membre du Congrès des habitations à bon marché a été uniformément fixée à 20 francs.

Art. 5

Les membres du Congrès qui auront reçu leur carte personnelle ne pourront la prêter. Toute carte prêtée pourra être retirée. Ces

cartes ne donneront pas droit à l'entrée gratuite dans l'Exposition. Des invitations seront adressées par les soins du bureau. Ces invitations pourront être accompagnées d'un billet d'entrée dans l'enceinte de l'Exposition.

ART. 6

Le bureau du Comité d'organisation est le bureau du Congrès. L'assemblée générale pourra lui adjoindre des présidents et des vice-présidents d'honneur.

ART. 7

Le bureau du Congrès fixe l'ordre du jour de chacune des séances.

ART. 8

Le Congrès pourra comprendre :

Des séances générales ;
Des séances publiques ;
Des séances de sections ;
Des séances pour conférences.

Des visites collectives à des habitations à bon marché pourront avoir lieu.

ART. 9

Les membres du Congrès ont seuls le droit d'assister aux séances qui ne sont pas publiques, de présenter des travaux sommaires sur la question des habitations à bon marché dans les séances de sections ; de prendre part aux délibérations et aux votes.

ART. 10

Les délégués des administrations françaises et étrangères, qui en auront exprimé le désir au bureau, seront assimilés aux membres du Congrès et jouiront des mêmes droits et prérogatives.

ART. 11

Les travaux présentés au Congrès sur les questions mises à l'ordre du jour dans le programme de la session seront discutés en séance générale. Les travaux qui ne figureront pas dans ce programme, publié à l'avance, seront lus en séances de sections.

ART. 12

Les personnes qui prendront part à la discussion ne pourront occuper la tribune pendant plus de dix minutes. La parole ne pourra leur être accordée de nouveau, qu'avec l'assentiment de l'assemblée. Cette disposition n'est pas applicable aux rapporteurs.

ART. 13

Les membres du Congrès qui auront pris part aux discussions devront remettre au secrétaire chargé du procès-verbal de la séance, le jour de la séance, un résumé succinct de leurs communications. Dans le cas où ce résumé ne serait pas parvenu au secrétaire, le texte rédigé par lui en tiendra lieu. Le titre seul des ouvrages communiqués ou offerts au Congrès sera mentionné dans le procès-verbal.

ART. 14

Le Comité d'organisation sera compétent pour statuer sur l'impression des rapports, communications, etc.; il aura le droit d'en faire rédiger des résumés si l'auteur n'en a pas lui-même présenté une analyse sommaire.

ART. 15

Les procès-verbaux des séances seront imprimés et distribués à MM. les membres du Congrès, dans le plus bref délai possible, par les soins de l'administration de l'Exposition.

ART. 16

Un compte rendu plus détaillé du Congrès pourra, s'il y a lieu, être publié par les soins du Comité d'organisation, qui restera juge des mémoires, analyses ou mentions de ces mémoires qui y seront insérés.

ART. 17

Le bureau du Congrès statuera d'une manière définitive sur toute question non prévue au présent règlement.

ART. 18

Toutes les communications relatives au Congrès devront être

adressées à M. Jules SIEGFRIED, président, rond-point des Champs-Élysées, nº 6, à Paris.

Le présent règlement a été lu et approuvé, après discussion, en séance du Comité d'organisation, le 6 février 1889.

Le président :
JULES SIEGFRIED.

Le secrétaire rapporteur :
ANTONY ROULLIET.

COMITÉ DE PATRONAGE

DU CONGRÈS INTERNATIONAL DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

MM.

LE ROYER, président du Sénat (France).

MÉLINE, président de la Chambre des députés (France).

SIMON (Jules), sénateur, membre de l'Académie française. Paris (France).

DOLLFUS (Auguste), président de la Société industrielle. Mulhouse (Alsace).

GRAD (Charles), correspondant de l'Institut de France, député de Colmar au Reichstag allemand. Logelbach (Alsace).

ROMSTORFER (le professeur C. A.), architecte, membre de la Société d'agriculture. Czernowitz (Autriche).

LAGASSE (Ch.), ingénieur en chef, directeur des ponts et chaussées, routes et bâtiments civils, ancien membre de la Commission royale du travail, ancien président de la Société belge d'économie sociale. Bruxelles (Belgique).

MÉEUS (Eugène), membre de la Chambre des représentants, ancien membre de la Commission royale du travail, rapporteur de la question relative aux habitations ouvrières. Anvers (Belgique).

SAINT-PAUL DE SINÇAY, directeur général de la Société des mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne. Chenée, province de Liège (Belgique).

SAINCTELETTE (Henri), bourgmestre. Mons (Belgique).

VLEMINCKX (le docteur), membre de l'Académie de médecine. Bruxelles (Belgique).

CANOVAS DEL CASTILLO (don Antonio), député aux Cortès, ancien président du Conseil des ministres, ancien président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).

MORET, député aux Cortès, ancien ministre, président de la C - mission des réformes sociales. Madrid (Espagne).

LE Lord Maire de Londres (Grande-Bretagne).

Lord COMPTON, membre du Parlement, président du « *Committee on the Housing of the Poor* » dans le « *London County Council* ». Londres (Grande-Bretagne).

Alfred BAINBRIDGE DANIELL, magistrat. Londres (Grande-Bretagne).

The Honourable Dudley Francis FORTESCUE, président de la « *Metropolitan association for Improving the dwellings of the Industrious Classes* ». Londres (Grande-Bretagne).

Sir Douglas FOX, membre du Conseil de direction de « *The improved industrial dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne).

John HAMER, secrétaire honoraire du « *Mansion House Council on the Dwellings of the Poor* ». Londres (Grande-Bretagne).

James HOLE, président du « *Central Sanitary Aid committee* » du « *Mansion House Council on the dwellings of the Poor* ». Londres (Grande-Bretagne).

Frédérick Halsey JANSON, vice-président de la « *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes* ». Londres (Grande-Bretagne).

Horace BROOKS MARSHALL, magistrat. Londres (Grande-Bretagne).

Frédérick David MOCATTA, membre du Conseil de direction de la « *Metropolitan association for Improving the dwellings of the Industrious Classes* ». Londres (Grande-Bretagne).

James MOORE, secrétaire de « *The Improved Industrial dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne).

Walter MORISSON, membre du Parlement. Londres (Grande-Bretagne).

The Honourable Francis Albert ROLLO RUSSEL, membre du Conseil de direction de la « *Metropolitan association for improving the dwellings of the Industrious Classes* ». Londres (Grande-Bretagne).

David Henry STONE, alderman de la Cité de Londres, vice-président de « *The improved Industrial dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne).

Sir SYDNEY HEDLEY WATERLOW, baronet, président de « *The improved Industrial dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne).

David SYDNEY WATERLOW, membre du Conseil de direction de « *The improved Industrial dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne).

BESOBRASOFF (W. de), sénateur, membre de l'Académie impériale des sciences. Saint-Pétersbourg (Russie).

HEDLUND (S. A.), membre de la première Chambre de la Diète suédoise. Gothembourg (Suède).

MOYNIER (Gustave), correspondant de l'Institut de France, président de la Croix-Rouge. Genève (Suisse).

CARROLL D. WRIGHT, commissaire des États-Unis (Department of Labor). Washington (États-Unis de l'Amérique du Nord).

DÉLÉGUÉS ÉTRANGERS

BELGIQUE

MM.

De Naeyer (Louis), manufacturier.

Heine (F.).

Lagasse (Charles), ingénieur en chef, directeur des ponts et chaussées, routes et bâtiments civils de Belgique.

Royer de Dour (le baron Hippolyte de), rapporteur de la XIe section (habitations ouvrières) de l'Exposition d'Économie sociale, membre de la commission organisatrice belge à l'Exposition universelle de 1889, à Paris.

Saint-Paul de Sinçay, directeur général de la Société des Mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne.

Vleminckx (le Dr), membre de l'Académie de médecine.

BRÉSIL

Almeida (Carlos da).

ESPAGNE

Belmas (Mariano), architecte.

Navarro Reverter (Juan), député aux Cortés, ingénieur, délégué général du comité d'Espagne à l'Exposition universelle de 1889, à Paris.

ITALIE

Busiri (le commandeur).

Luzzatti (le commandeur Luigi), député.

Pavesi (le commandeur Riccardo), député.

MEXIQUE (États-Unis du)

Crespo (Gilberto), ingénieur.
Salazar (Louis), ingénieur.
Zarate (E.), avocat.

NORVÈGE

Baetzmann (Frédéric), commissaire général de la Norvège à l'Exposition universelle internationale de 1889, à Paris.
Skyback (Ole), attaché au commissariat de la Norvège à l'Exposition universelle internationale de 1889, à Paris.

ROUMANIE

Iscovesco (le Docteur), commissaire délégué aux congrès de 1889.

SALVADOR

Pelletier (Lucien), architecte, constructeur de maisons ouvrières.

SUISSE

Bodmer (Vogeli), commissaire général de la Suisse à l'Exposition universelle internationale de 1889, à Paris.
Schaeck-Jaquet, architecte du bureau central genevois de la salubrité publique.

MEMBRES DU CONGRÈS

FRANCE

MM.

Albertini (L.). Paris.

Angenault, délégué de la Société Immobilière d'Orléans. Orléans (Loiret).

Audéoud (Théodore). Paris.

Aynard, vice-président de la Chambre de commerce de Lyon, Lyon (Rhône).

Bapterosses, manufacturier. Briare (Loiret).

Bénard (Pierre), architecte. Saint-Quentin (Aisne).

Biver (Alfred), directeur général des glaces de Saint-Gobain. Paris.

Bollaërt (Édouard), agent général des mines de Lens. Lens (Pas-de-Calais).

Bourcart fils, industriel. Montbéliard (Doubs).

Bourdeix, architecte. Paris.

Brisset (J.-V.). Paris.

Cabrol (Philippe de), administrateur-délégué de la la Société des ateliers et chantiers de la Loire. Paris.

Cacheux (Émile), ingénieur civil, *trésorier du Congrès*. Paris.

Cavrel (Henri). Rouen (Seine-Inférieure).

Cazin (Léopold), ancien Conseiller général. Calais (Pas-de-Calais).

Chevallier (Émile), professeur à l'Institut national agronomique. Paris.

Cheysson (Émile), ingénieur en chef des Ponts et Chaussées. Paris.

Couvreux (Abel). Paris.

Darblay (Paul), manufacturier. Essonne (Seine-et-Oise).

Delaby (Cléon). Paris.

Delaire (A.). Paris.

Delatour (Albert). Paris.

Demeure (Désiré), industriel. Isbergues (Pas-de-Calais).

Dequoy (J les), industriel. Lille (Nord).

Dessaignes (Philibert), ancien député. Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher).

Dietz-Monnin, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil, *vice-président du Congrès.* Paris.

Dujardin-Beaumetz. Paris.

Dumont (Désiré), agent général des mines de Béthune. Bully (Pas-de-Calais).

Duricq (Achille), administrateur de la Compagnie de Bruay. Douai (Nord).

Dutouquet (L.), architecte. Valenciennes (Nord).

Fanien (Achille), ancien député. Paris.

Faure (M. J. F. Régis). Clermont-Ferrand (Puy-de-Dôme).

Fournier, délégué de la Société Immobilière d'Orléans. Orléans (Loiret).

Géliot, manufacturier. Plainfaing (Vosges).

Gigot (P.). Paris.

Gillet (Joseph), industriel. Lyon (Rhône).

Gosset, architecte. Reims (Marne).

Gouïn (Eugène), sénateur, *vice-président d'honneur du Congrès.* Paris.

Guary (H. L.), directeur général de la Compagnie des mines d'Anzin. Anzin (Nord).

Gudin (Henri). Paris.

Hartmann (A. H.), industriel. Paris.

Hubin (Félix). Paris.

Japy (Jules), industriel. Beaucourt (Territoire de Belfort)

Labbé (Charles), président de la Chambre de commerce et de la Société des maisons ouvrières. Amiens (Somme).

Lalance (Auguste), ancien manufacturier. Paris.

Lebon (M. H.), président de la Société des Logements à bon marché de Rouen. Rouen (Seine-Inférieure).

Lecœur (Edouard), architecte. Rouen (Seine-Inférieure).

Le Picard (Jules), président de la Société des Petits-Logements. Rouen (Seine-Inférieure).

Leroy (Alfred), directeur de la Compagnie de Bruay. Bruay (Pas-de-Calais).

Leybach, président de la Société des Habitations ouvrières. Épinal (Vosges).

Lucas (Charles), architecte. Paris.

Mabille (Ernest), constructeur. Amboise (Indre-et-Loire).

Maigret. Paris.

Mallet (Christophe-Frédéric), Président de la chambre de commerce. Le Hâvre (Seine-Inférieure).

Mame (Paul), imprimeur-éditeur. Tours (Indre-et-Loire).

Maneuvrier (Édouard), secrétaire général de la Société des Mines et Fonderies de zinc de la Vieille-Montagne. Paris.

Marbeau, ancien conseiller d'état. Paris.

Marquet, directeur des usines de la société Solvay et Cie. Dombasle (Meurthe-et-Moselle).

Mayeur (Alexandre), président de la chambre syndicale des propriétaires. Paris.

Ménier (Gaston), industriel. Paris.

Mesnil (Dr du), médecin de l'asile national de Vincennes. Paris.

Muller (Émile), professeur à l'École Centrale, *vice-président du Congrès*. Paris.

Naud (E.-C.), banquier. Paris.

Naud (Joseph), sous-directeur du Comptoir central de crédit. Paris.

Peugeot (Armand), manufacturier. Valentigney (Doubs).

Picot (Georges), membre de l'Institut, *vice-président du Congrès*. Paris.

Puaux (Adolphe), négociant. Paris.

Raffalovich (A.), *secrétaire du Congrès*. Paris.

Remaury, ingénieur. Paris.

Robert (Charles), ancien conseiller d'État, *vice-président d'honneur du Congrès*. Paris.

Rostand (Eugène), avocat, président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, président de la Société anonyme des Habitations salubres et à bon marché de Marseille. Marseille.

Roulliet (Antony), avocat, *secrétaire du Congrès*. Paris.

Saint-Étienne (le maire de). (Loire).

Satre (Henri), constructeur-mécanicien. Lyon (Rhône).

Scheidecker (Léon), manufacturier. Paris.

Siegfried (Jules), député, *président du Congrès*. Pa

Société Industrielle de Saint-Quentin (la). Saint-Quentin (Aisne).

Thévenet (Anatole), Magenta. (Marne).

Trélat (Emile). directeur de l'Ecole spéciale d'architecture. Paris.

Verbeckmoës (G. J.). Paris.

Villemin, président du comité des houillères du Nord et du Pas-de-Calais. Douai.

Walbaüm (Auguste), président de la chambre de commerce. Reims (Marne).

ALLEMAGNE

Fabrique de produits chimiques Rhenania (le directeur de la). Aix-la-Chapelle.

Lindley (W. H.), ingénieur en chef de la ville de Francfort-sur-Mein, membre de l'institut des ingénieurs civils de Londres. Francfort-sur-Mein.

Stübben (Josef), architecte. Cologne.

ALSACE

Dieterlen (Alfred), manufacturier. Rothau.

Dollfus (Auguste), président de la société industrielle, *président d'honneur du Congrès.* Mulhouse.

Goldenberg (Alfred), manufacturier. Zornhoff.

Hartmann, manufacturier. Munster.

Zuber (Ernest), manufacturier. Rixheim.

AUTRICHE-HONGRIE

Berger (Franz), directeur des travaux de la ville de Vienne. Vienne.

Dorn (chevalier Albert de). Vienne.

Korosi (Joseph), membre de l'académie hongroise des sciences, directeur de la statistique municipale de Buda-Pesth.

Liébig (Johann), industriel. Reichemberg (Bohême).

Romstorfer (Charles), architecte. Czernowitz.

BELGIQUE

De Naeyer (Louis), industriel, délégué belge, *vice-président d'honneur du Congrès.* Willebroeck.

Florus. Anvers.

Heine (H.), délégué belge. Huy.

Houget (F.), administrateur de la Société verviétoise de maisons ouvrières. Verviers.

Lagasse (Charles), ingénieur en chef, directeur des ponts-et-chaussées, routes et bâtiments civils, délégué belge. Bruxelles.

Limauge (Victor), directeur de la société anonyme des Habitations ouvrières dans l'agglomération bruxelloise, administrateur de la Compagnie immobilière de Belgique. Bruxelles.

Maroquin (Alfred), ingénieur, directeur de la société de Marcinelle et Couillet. Couillet.

Méeus (Eugène), membre de la Chambre des représentants, *vice-président d'honneur du Congrès*. Anvers.

Royer de Dour (baron Hippolyte de), membre de la Commission organisatrice belge de l'Exposition de Paris en 1889, délégué belge. Bruxelles.

Saint-Paul de Sinçay, directeur général de la Société des mines et fonderies de zinc de la Vieille-Montagne, délégué belge. Chénée.

Stein (Émile), ingénieur en chef des établissements De Naeyer et Cie. Willebroeck.

T'Serclaes de Wommerson (baron Alexandre de), avocat. Deurle.

Vleminckx (le Dr), membre de l'Académie de Médecine, délégué belge. Bruxelles.

BRÉSIL

Almeida (Carlos da), délégué brésilien. Paris.

DANEMARK

Fideicommis de Classen (le). Copenhague.

Keyper (Antoine-Joseph-Chr.), lieutenant-colonel du génie danois, directeur des constructions et des travaux hydrauliques, etc., de la marine royale danoise, *vice-président d'honneur du Congrès*. Copenhague.

Schmidth (Olaf), architecte. Copenhague.

ESPAGNE

Belmas (Marianò), architecte. Madrid.

Moret (S.), député aux Cortès, ancien ministre, Président de la Commission des réformes sociales, *vice-président d'honneur du Congrès*. Madrid.

Navarro Reverter (Juan), député aux Cortès, ingénieur, délégué général du Comité d'Espagne à l'Exposition universelle de 1889 à Paris, délégué espagnol. Paris.

Ologaza (José M. de), président de la « Constructora Benefica ». Madrid.

GRANDE-BRETAGNE

Clément **Dunscombe**. Liverpool.

The Honourable **Dudley Francis Fortescue**, président de « The Metropolitan association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes », *vice-président d'honneur du Congrès.* Londres.

James **Hole**, agent de l'Association des Chambres de Commerce, président du Comité sanitaire du « Mansion House Council » sur les Habitations des pauvres. Londres.

Le Lord Maire de Londres, *président d'honneur du Congrès.*

Frederick David **Mocatta**, membre du Conseil de direction de « The Metropolitan association for Improving the Dwellings of the Industrious Classes ». Londres.

James **Moore**, secrétaire de « The Improved Industrial Dwellings Company ». Londres.

Adolphe **Smith**, rédacteur au « The Lancet ». Londres.

Sir Sydney Hedley **Waterlow**, Baronet, président de « The Improved Industrial Dwellings Company », *président d'honneur du Congrès.* Londres.

Thomas **Wilson** délégué de « The Society for improving the condition of the Labouring Classes ». Londres.

ITALIE

Busiri (le commandeur), délégué italien. Paris.

Chinaglia (Jean), ingénieur, architecte. Padoue.

Frontini (Jean), ingénieur-constructeur. Rome.

Fuselli (Francesco). Gênes.

Luzzatti (le commandeur-professeur Luigi), député, délégué italien. Padoue.

Pavesi (le commandeur Riccardo), député, délégué italien. Milan.

MEXIQUE (États-Unis du)

Crespo (Gilberto), ingénieur, délégué mexicain. Paris.

Salazar (Luis), ingénieur, délégué mexicain. Paris.

Zarate (Eduardo E.), avocat, délégué mexicain. Paris.

NORVÈGE

Baetzman (Frédéric), commissaire général de la Norvège à l'Exposition Universelle de 1889 à Paris, délégué de la Norvège. Paris.

Fay (P. Joh.), chef de bureau au ministère de la guerre. Christiania.
Skybak (Ole), attaché au commissariat de la Norvège à l'Exposition Universelle de 1889 à Paris, délégué de la Norvège. Paris.

PAYS-BAS

Willink (A. F.), secrétaire de la direction de l'Association pour l'amélioration des habitations ouvrières. Amsterdam.

PORTUGAL

Guerreiro (J. V. Mendès), ingénieur. Lisbonne.

SALVADOR

Pelletier (Lucien), architecte, constructeur de maisons ouvrières, délégué de la République du Salvador. Paris.

RUSSIE

Suzor (de), architecte. Saint-Pétersbourg.

ROUMANIE

Iscovesco (le Dr), commissaire délégué aux Congrès de 1889. Paris.

SUISSE

Bodmer (le colonel Vogeli), commissaire général de la Confédération suisse à l'Exposition Universelle de 1889 à Paris, *vice-président d'honneur du Congrès*, délégué suisse. Paris.
Moynier (Gustave), correspondant de l'Institut de France, président de la Croix-Rouge, *vice-président d'honneur du Congrès*. Genève.
Rehfous (John), délégué de l'Institut genevois. Genève.
Schaeck-Jaquet, architecte du bureau central genevois de la salubrité publique, délégué suisse. Genève.

BUREAU DU CONGRÈS

PRÉSIDENT :

M. SIEGFRIED (Jules), député, président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; Rond-Point des Champs-Élysées, nº 6, à Paris.

VICE-PRÉSIDENTS :

MM.

PICOT (Georges), membre de l'Institut, vice-président de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; rue Pigalle, nº 54, à Paris.

DIETZ-MONNIN, sénateur, président de la Société des habitations économiques d'Auteuil; rue La Bruyère, nº 38, à Paris.

MULLER (Émile), professeur à l'école centrale, ancien président de la Société des ingénieurs civils, architecte des maisons ouvrières de Mulhouse, membre de la Section des habitations à bon marché à l'Exposition d'Économie sociale; avenue du Trocadéro, nº 20, à Paris.

SECRÉTAIRES :

MM.

RAFFALOVICH (A.), membre correspondant du Conseil du commerce et des manufactures au ministère des finances de Russie, lauréat de l'Institut; avenue Hoche, nº 19, à Paris.

ROULLIET (Antony), avocat, lauréat de l'Institut; rue de Provence, nº 48, à Paris.

TRÉSORIER :

M. CACHEUX (Émile), ingénieur chargé de l'installation des habitations ouvrières à l'Exposition d'Économie sociale; quai Saint-Michel, nº 25, à Paris.

PRÉSIDENTS D'HONNEUR :

MM.

SIMON (Jules), sénateur, membre de l'Académie française, Paris (France).

DOLLFUS (Auguste), président de la Société industrielle. Mulhouse (Alsace).

CANOVAS DEL CASTILLO (don Antonio) député aux Cortès, ancien président du conseil des ministres, ancien président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).

LE LORD MAIRE DE LONDRES. (Grande-Bretagne).

Sir SYDNEY HEDLEY WATERLOW, Baronet, président de « *The Improved Industrial Dwellings Company* ». Londres (Grande-Bretagne.)

VICE-PRÉSIDENTS D'HONNEUR :

MM.

GOUÏN (Eugène), sénateur. Paris (France).

ROBERT (Charles), ancien conseiller d'État, président de la Société pour l'étude pratique de la participation du personnel dans les bénéfices. Paris (France).

GRAD (Charles), correspondant de l'Institut de France, député de Colmar au Reichstag allemand. Logelbach (Alsace).

DE NAEYER (Louis), manufacturier, délégué belge. Willebroeck. (Belgique).

MÉEUS (Eugène), membre de la Chambre des représentants. Anvers (Belgique).

Le lieutenant-colonel du Génie KEYPER, directeur des constructions et des travaux hydrauliques, etc., de la marine royale danoise. Copenhague (Danemark).

MORET, député aux Cortès, ancien ministre, président de la Commission des réformes sociales. Madrid (Espagne).

Lord COMPTON, membre du Parlement, président du « *Committee on the Housing of the Poor* » dans le « *London County Council* ». Londres (Grande-Bretagne).

The Honourable FRANCIS DUDLEY FORTESCUE, président de « *The Metropolitan association for improving the Dwellings of the Industrious Classes* ». Londres (Grande-Bretagne).

Baetzmann (F.), commissaire général de la Norvège à l'Exposition universelle internationale de 1889, délégué de la Norvège (Norvège).

Bodmer (Vogeli) commissaire général de la Confédération Suisse à l'Exposition universelle internationale de 1889, délégué de la Suisse (Suisse).

Moynier (Gustave), correspondant de l'Institut de France, président de la Croix-Rouge. Genève (Suisse).

Carrol D. Wright, commissaire des États-Unis (Department of Labor). Washington (États-Unis de l'Amérique du Nord).

SÉANCE GÉNÉRALE D'OUVERTURE

MERCREDI 26 JUIN 1889.

Le 26 juin 1889, à deux heures, le Congrès international des *Habitations à bon marché* s'est réuni, au Cercle populaire (Esplanade des Invalides) sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *président*.

Ont pris place au bureau : MM. Georges PICOT, membre de l'Institut, et DIETZ-MONNIN, sénateur, *vice-présidents ;* MM. A. RAFFALOVICH et Antony ROULLIET, *secrétaires ;* M. Émile CACHEUX, *trésorier*.

M. LE PRÉSIDENT propose au Congrès de procéder à la constitution complémentaire de son bureau.

Cette proposition est adoptée et le Congrès nomme:

PRÉSIDENTS D'HONNEUR.

MM. Jules SIMON (France).
Auguste DOLLFUS (Alsace).
DON ANTONIO CANOVAS DEL CASTILLO (Espagne).
LE LORD MAIRE de Londres (Grande-Bretagne).
Sir SYDNEY HEDLEY WATERLOW, Baronet (Grande-Bretagne).

VICE-PRÉSIDENTS D'HONNEUR

MM. Eugène GOUÏN (France).
Charles ROBERT (France).
Charles GRAD (Alsace).
Louis DE NAEYER (Belgique).
Eugène MÉEUS (Belgique).
MORET (Espagne).
The Honourable FRANCIS DUDLEY FORTESCUE (Grande-Bretagne).
Lord COMPTON (Grande-Bretagne).
MM. F. BAETZMANN (Norvège).
Gustave MOYNIER (Suisse).
VOGELI BODMER (Suisse).
le colonel KEYPER (Danemark).
CARROLL D. WRIGHT (États-Unis de l'Amérique du Nord).

M. le Président invite MM. Charles Robert, De Naeyer, Keyper et Baetzmann, *Vice-Présidents d'honneur*, présents à la séance, à venir prendre place au bureau.

M. SIEGFRIED, président, prend la parole en ces termes :

MESSIEURS,

Mon premier devoir, en ouvrant ce Congrès — et j'éprouve une joie véritable à le remplir — est de vous remercier d'avoir répondu en si grand nombre à notre appel, et de souhaiter la bienvenue aux représentants des nations étrangères, qui nous font l'honneur de participer à nos travaux et de nous apporter le précieux concours de leurs lumières et de leur expérience.

Leur présence, comme notre Congrès lui-même, est une preuve de l'importance qu'a prise, à notre époque, la question des habitations à bon marché, dans tous les pays civilisés où l'on se préoccupe du bien-être et de l'éducation des classes ouvrières.

L'habitation ! Quel rôle considérable elle joue dans la vie ! Quelle influence elle exerce sur le bonheur, la santé, la moralité !

De nos jours, où la lutte pour la vie tend à devenir de plus en plus difficile, il est plus nécessaire que jamais que l'ouvrier de nos grandes villes trouve dans sa demeure un asile, un lieu aimable et sain, où il puisse rencontrer le repos de l'âme et du corps, un véritable foyer qui lui devienne de plus en plus cher, et qu'il ait hâte de regagner après le travail de la journée.

S'il ne trouve, en rentrant chez lui, qu'un étroit logement mal tenu, sans charme, où l'air et l'espace lui manquent, qu'une maison banale où sont entassés une foule d'autres ménages non moins misérables que le sien, il n'aura aucun plaisir à rester chez lui.

Aussitôt son repas terminé, il s'en ira chercher au dehors la distraction ou le repos dans un milieu plus agréable, et alors que deviendra la vie de famille ? Que deviendront ses rapports avec sa femme et ses enfants ? Sera-t-il vraiment époux et père ? Remplira-t-il ses devoirs, connaîtra-t-il les joies qu'impliquent ces deux mots sacrés ?

Vous le voyez, Messieurs, la question qui nous occupe touche par bien des points à la culture morale, et c'est là ce qui fait sa grandeur.

Il y a plus : il ne suffit pas de procurer à l'ouvrier ou à l'employé une habitation agréable et saine ; il faut s'efforcer de lui en procurer une qui soit à lui, qui soit *sa maison*, qui devienne *sa propriété*. Or, Messieurs, en poursuivant ce but, on ne fera pas seulement œuvre de philantropie, on atteindra un grand résultat social.

L'ouvrier propriétaire, c'est l'ouvrier économe, prévoyant, guéri des utopies révolutionnaires et socialistes, c'est l'ouvrier arraché au cabaret !

Car, il faut qu'il acquière la charmante maisonnette dans laquelle il est installé ; il ne peut la conquérir que par son travail et sa sagesse, et elle lui est d'autant plus chère, qu'elle lui coûte plus d'efforts. Et avant même qu'elle soit bien à lui, il peut en jouir comme si elle lui appartenait déjà, il en est moralement le propriétaire. Aussi comme il se plaît à l'embellir, à l'orner, à la tenir en bon état, ainsi que le petit jardin qui l'entoure !

La bienfaisante action qu'exerce sur lui la propriété se fait donc sentir longtemps avant qu'il soit propriétaire ; elle le stimule à de généreux efforts, en même temps qu'elle lui procure la sécurité et le bien-être et qu'elle lui donne un vrai foyer !

L'Exposition d'Économie sociale, dans sa section XI, celle des Habitations ouvrières, nous montre les progrès considérables réalisés dans la voie où nous sommes entrés; mais elle nous montre aussi que si l'on a beaucoup fait pour améliorer l'habitation de l'ouvrier, le mouvement ne fait que commencer en France.

J'espère que nos délibérations contribueront à faire avancer la question; j'espère surtout, Messieurs, qu'elles nous feront passer d'une manière plus active de la période d'étude à la période d'action.

Pour activer ce mouvement, voici le moyen pratique que m'a suggéré une expérience déjà longue.

Le nombre de ceux qui, dans tous les pays, soit comme industriels, soit comme philanthropes, éprouvent, à un moment donné, le désir d'être utiles aux employés, aux ouvriers, à ceux dont la vie est difficile, est heureusement beaucoup plus grand qu'on ne le pense, mais en l'absence de connaissance particulière du sujet ou d'expérience personnelle, toujours longue à acquérir, ils hésitent craignant un échec, et reculent trop souvent.

N'est-il pas désirable d'utiliser ces bonnes volontés qui s'ignorent, de faciliter l'occasion de faire le bien à ceux qui la recherchent ?

Il n'est plus nécessaire de défendre la vérité et l'utilité du principe des habitations ouvrières; cette cause est gagnée devant l'opinion publique et n'a plus besoin de défenseurs. Mais il convient d'assurer son succès par l'organisation d'une société qui n'aurait pas d'autre but que de préparer les voies et moyens à ceux qui voudront créer des habitations à bon marché. Profitant d'une longue expérience, réunissant les documents les plus autorisés, au courant de ce qui se fait dans tous les pays, cette société serait destinée à devenir, dans notre pensée, un centre d'informations de premier ordre.

Elle mettrait, en effet, à la disposition de ceux qui voudraient soutenir des idées si justes, les modèles des actes de sociétés déjà existantes; les baux en vigueur dans des associations semblables; les plans et devis adoptés dans certains groupes d'habitations ouvrières.

Par là, est-il besoin de le dire, elle éviterait à ceux qui débutent, des occasions fâcheuses d'erreur, de grandes pertes de temps et d'argent.

Cette société, que j'appellerai: *Société nationale pour la création et le développement des habitations à bon marché*, ne ferait aucune opération d'achat de terrains ou de construction de maisons, elle se bornerait à encourager, par les moyens dont nous venons de parler, et même par une propagande de parole et de presse, un mouvement qui a déjà, dans certains pays, comme en Angleterre, aux États-Unis, en Alsace, en Belgique, pris une si grande importance.

Le but de la société, Messieurs, serait donc, avant tout, un but philanthropique et social, mais pour assurer sa réussite, il est nécessaire qu'elle réunisse un capital assez élevé, dont les intérêts suffiraient à couvrir les dépenses d'administration.

Il importe, en effet, que la société ait à sa tête un homme de valeur, qui lui consacre tout son temps, et qu'elle soit en mesure de faire une large propagande en faveur d'une idée aussi juste, qu'elle puisse même ouvrir des concours pour établir des types de maisons dans les meilleures conditions de prix et de salubrité.

Vous penserez avec moi, Messieurs, qu'une société semblable stimulerait les bonnes volontés et donnerait une vigoureuse impulsion à cette question capitale des habitations à bon marché.

Je vous demanderai donc de voter une résolution dans ce sens, car nous avons tous le désir que notre Congrès ne se borne pas à des discussions théoriques, mais qu'il arrive à des résultats pratiques.

Il y a là une grande œuvre à accomplir, une œuvre de rénovation morale et de préservation sociale qui est digne de passionner ceux qui pensent que la vie n'est belle que par le bien que l'on y fait, et qui sont convaincus qu'en créant l'homme et en le dotant de facultés intellectuelles et morales dont les limites semblent infinies, Dieu a voulu l'associer à son œuvre et permettre à ceux qui comprennent la grandeur de ses conceptions, de travailler avec lui à l'amélioration des conditions de la vie humaine (*Applaudissements prolongés*).

M. le PRÉSIDENT donne la parole à M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, pour diverses communications à faire au Congrès.

S'excusent par lettres ou par télégrammes de ne pouvoir assister aux séances :

MM. DESSAIGNES, ancien député (France) ;
CARROLL D. WRIGHT, membre du Comité de Patronage (États-Unis de l'Amérique du Nord) ;
Eugène MÉEUS, membre du Comité de Patronage (Belgique) ;
le Baron DE ROYER DE DOUR, délégué belge (Belgique) ;
FRANZ-BERGER, directeur des travaux de la ville de Vienne (Autriche) ;
J. KOROSI, directeur de la statistique municipale de Buda-Pesth (Hongrie) ;
SAINT-PAUL DE SINÇAY, membre du Comité de Patronage et délégué belge (Belgique) ;
Emile MULLER, vice-président du Congrès (France) ;
DUNSCOMBE (Grande-Bretagne) ;
Charles LAGASSE, membre du Comité de Patronage et délégué belge (Belgique) ;
A. THÉVENET (France).

M. ANTONY ROULLIET présente ensuite les rapports ci-après sur divers ouvrages dont il a été fait hommage au Congrès.

I° J'ai l'honneur d'offrir au Congrès, au nom et de la part de M. le baron Hippolyte de Royer de Dour, rapporteur de la XI° section de l'Exposition d'Économie sociale, délégué de la Belgique au Congrès des habitations à bon marché, membre de la commission organisatrice belge à l'Exposition Universelle de Paris, en 1889, un volume qu'il a fait paraître, en juin 1889, sous ce titre : *Habitations ouvrières*.

Cet ouvrage est considérable par le nombre — il comprend 226 pages et dix-sept planches de plans — par la valeur des documents réunis et par la méthode judicieuse qui a présidé à leur analyse.

Chargé par le bureau du XIe groupe de la Commission belge de remplir les fonctions de rapporteur de cette section de l'Exposition d'Économie sociale, M. le baron H. de Royer de Dour, comme il le dit dans une lettre d'envoi qui ouvre le volume, à M. Jules Carlier, membre de la chambre des Représentants et Commissaire général de la Belgique à l'Exposition Universelle de Paris, a surtout recherché des *faits*; son enquête a rejeté les « vues idéales » pour arriver à des observations précises.

Il est à regretter que cette enquête qui a porté sur deux cent vingt-cinq institutions, n'ait eu de réponses que de quarante-cinq.

Le travail personnel de M. H. de Royer de Dour a suppléé à ce défaut de données directes.

L'ouvrage témoigne, une fois de plus, de tout ce qui a été fait en Belgique, au point de vue du logement de la classe peu aisée; aussi, est-ce avec « une patriotique satisfaction », ce sont les expressions de l'auteur, expressions auxquelles tout le monde s'associe et auxquelles le Congrès applaudira, sans nul doute, que M. le baron de Royer de Dour montre qu'en Belgique, le Roi Léopold Ier et son Auguste successeur S. M. Léopold II, ont acquis « des titres à la reconnaissance nationale, par la constante sollicitude qu'ils ont témoignée pour les progrès de cette question, par les mesures qu'ils ont provoquées, et par les encouragements et les subventions qu'ils ont accordés. »

C'est à regret, Messieurs, qu'à côté de cet hommage, il ne soit pas possible d'analyser l'ouvrage de M. le baron de Royer de Dour; nous y trouverions une série nombreuse de faits du plus haut intérêt.

Nous n'en citerons qu'un.

La combinaison de la vente par annuités (en partie réalisée par les sociétés coopératives ou non), avec l'assurance sur la vie montre les facilités qu'elle donnerait pour rendre l'ouvrier propriétaire.

M. le baron de Royer de Dour expose qu'il serait possible d'assurer à la société de construction ou au particulier, la vente définitive de l'immeuble en cas de décès du chef de famille avant libération complète, et aux héritiers de celui-ci la possession

immédiate de leur logis. Le surplus de la somme assurée, ou en cas de libération, la totalité de ladite somme serait payée à l'épouse de l'assuré, ou à son défaut, à ses enfants.

L'auteur donne un exemple du contrat à intervenir entre la société et l'assuré. (Page 5).

En résumé, l'ouvrage de M. le baron de Royer de Dour est de ceux qui méritent une place honorable au premier titre ; il ne peut moins faire que d'être un des éléments les plus importants de la grande enquête dont l'Exposition d'Économie sociale de 1889 est l'occasion.

La conclusion de M. le baron de Royer de Dour est un souhait pour que les ouvriers créent des sociétés coopératives de construction de maisons et pour qu'ils réclament, à cet effet, l'aide et le concours des industriels, qui sont à même de connaître et d'apprécier l'intérêt de l'ouvrier.

C'est la conclusion que nous avons déjà formulée (1), en ce qui est des sociétés coopératives de consommation, à la suite d'une enquête personnelle, laborieusement poursuivie, car les seules associations qui aient réussi complètement sont celles qui ont été patronées par les chefs d'industrie.

II° M. le lieutenant-colonel du génie C. Keyper, directeur des constructions et des travaux hydrauliques de la marine Royale de Danemark et M. Olaf Schmidth, architecte, tous deux membres du Congrès, ont rédigé et fait imprimer une charmante brochure, à l'occasion du Congrès international des habitations à bon marché, afin de lui en offrir l'hommage.

J'ai l'honneur de déposer sur le bureau un exemplaire de ce travail qui est intitulé :

Description sommaire de la colonie « Nyboder » contenant des habitations pour le personnel de la marine danoise.

MM. Keyper et Olaf Schmidth y ont joint une note manuscrite ainsi conçue :

« Depuis deux siècles et demi, la colonie « Nyboder », située à Copenhague, fournit des habitations pour le personnel fixe de la marine Royale danoise. Les maisons — notamment les plus vieilles et les moins commodes — ne satisfont qu'imparfaitement, malgré

(1) *Des associations coopératives de consommation*, par M. Antony Roulliet. — Paris, 1 vol., Paul Dupont, 1876.

toutes les améliorations qu'on y a faites dans le cours du temps, à ce que veut notre siècle à l'égard de logements confortables.

« Aussi, a-t-on dans les dernières années, démoli les plus vieilles et les plus mal arrangées, et on les a remplacées par des constructions plus en harmonie avec les idées modernes à l'égard de logements habitables.

« Elles consistent principalement en appartements à deux, trois ou quatre pièces, avec leurs accessoires, distribués de différentes manières dans des maisons à deux étages. »

Le Congrès ne peut moins faire que de savoir grand gré à MM. Keyper et Schmidth de l'hommage qu'ils lui adressent et voudra, sans doute, autoriser son bureau à transmettre aux auteurs des remercîments particuliers pour cette *Notice* spécialement composée et imprimée — avec les neuf planches qui l'accompagnent — à l'occasion du Congrès international des habitations à bon marché.

MM. Keyper et Schmidth sont venus de Copenhague pour assister au Congrès, et présents, ils peuvent recevoir ses remercîments.

III° *La Société Immobilière d'Orléans,* représentée au Congrès par deux délégués, MM. Angenault et Fournier, fait hommage d'une *Notice sur le fonctionnement* de cette institution, qui a pour but de développer l'esprit d'épargne en facilitant l'accession à la propriété.

On connaît l'origine de cette société : en 1879, deux ouvriers, initiateurs intelligents, ne disposant d'aucun capital et sans autre appui que le concours de quelques hommes désintéressés, conçurent la pensée de constituer une société de construction, qu'ils dénommèrent *Société immobilière d'Orléans*, dans le double but de multiplier les petits logements, afin de réagir contre le renchérissement des loyers et, surtout, pour procurer à l'ouvrier, père de famille, un logement salubre dont il peut devenir propriétaire dans un délai maximum de vingt-cinq ans, délai susceptible d'être abrégé en anticipant les versements, selon que ses charges le lui permettent et que ses habitudes d'ordre le lui facilitent.

On sait les résultats obtenus : 228 constructions ont été élevées depuis la fondation de la *Société immobilière d'Orléans*.

MM. Angenault et Fournier ont eu la bonne pensée de joindre à leur envoi une formule de résiliation de bail en usage dans la *Société* qu'ils représentent parmi nous. Cette formule, selon eux, répondrait en partie à l'une des *questions* qui vous sont soumises.

La formule de résiliation est faite au nom de M. Colas des Francs, l'honorable président de la *Société immobilière d'Orléans.*

IV° Au nom de M. Raffalovich et au mien, je prie le Congrès de vouloir bien accepter l'hommage de la *Bibliographie des Habitations à bon marché*, qui a été spécialement rédigée à son intention, conformément à une décision prise par le Comité d'organisation dans sa séance du 11 mai 1889.

V° J'ai l'honneur de déposer sur le bureau du Congrès, à titre d'hommage, le travail que je viens de faire paraître sous ce titre : *Des habitations à bon marché. — Législation*, — par M. Antony Roulliet.

M. Cacheux, en son nom et au nom de M. Muller, prie le Congrès d'agréer la deuxième édition du volume et de l'atlas dont ils sont les auteurs et qui a pour titre :

Les habitations ouvrières en tous pays.

M. Émile Cacheux offre, en son nom personnel, au Congrès :

L'Économiste pratique. Cet ouvrage traite de la construction et de l'organisation des crèches, salles d'asiles, écoles, maisons ouvrières; il est accompagné d'un important atlas.

M. A. Raffalovich fait hommage de son ouvrage intitulé : *Le logement de l'ouvrier et du pauvre.*

M. Le Président donne la parole à M. Baetzmann, commissaire général de la Norvège à l'Exposition internationale universelle de 1889, pour traiter la question des habitations à bon marché en Norvège. Cette communication est ainsi conçue :

Messieurs,

Ainsi que l'a déjà constaté M. Antony Roulliet dans son travail si complet sur les habitations à bon marché, la législation norvégienne ne renferme aucune prescription spéciale aux habitations ouvrières proprement dites. Je ferai observer, tout de suite, à ce sujet, que ni l'État, ni les autorités municipales ne se sont cru autorisés, en Norvège, à prendre directement l'initiative de mesures tendant à améliorer, sous ce rapport, les conditions de la classe ouvrière. Ce qui a été fait, dans ce sens, est dû, sans exception, à l'initiative privée, soit de sociétés anonymes formées dans ce but soit de grands industriels.

Les sociétés pour la construction d'habitations ouvrières existent en Norvège depuis assez longtemps. La plus ancienne est celle fondée, à Christiania, en 1851. Elle a fait publier, à l'occasion de votre Congrès, une notice historique, que j'aurai l'honneur de déposer sur le bureau et qui fait connaître son organisation. Je me borne à constater que c'est une société par actions, mais qu'il a été décidé, dès le commencement, que le profit des actionnaires ne dépasserait jamais le taux légal des intérêts, qui était en 1851, de 4 %. Ce n'est donc ni une œuvre purement de charité, ni une entreprise visant au plus grand gain. La tentative a été couronnée d'un succès complet. La Société a fait construire successivement à l'intérieur de la capitale de la Norvège, sept grandes maisons, contenant en tout 464 logements et représentant une valeur d'environ 1.287.000 francs. Le loyer moyen des logements est, pour le moment, d'environ 17 fr. par mois, pour une ou deux chambres et une cuisine. Les logements sont presque continuellement occupés, ce qui s'explique facilement, vu la modicité relative des loyers et les bonnes conditions de salubrité et de confort qu'ils offrent. Ajoutons que les conditions d'admission en qualité de locataire et les règlements d'ordre intérieur sont d'une rigueur suffisante. En somme, le système dit de caserne — système inévitable à l'intérieur des grandes villes — a été appliqué, à Christiania, avec tous les avantages qu'il comporte et sans aucun des inconvénients qui, ailleurs, se font parfois sentir. Grâce à cette heureuse expérience, le même système a été adopté par de nouvelles sociétés qui se sont formées.

D'autre part, le système des petites maisons isolées, dont le locataire peut, s'il le désire, devenir propriétaire, est appliqué par un certain nombre d'établissements industriels situés en dehors des villes. Là, c'est presque partout, le propriétaire de l'établissement qui a pris l'initiative et qui garde la direction de l'affaire. Les matériaux d'une statistique font presque entièrement défaut. D'après les indications sommaires qu'il m'a été possible de réunir, la location simple est, là aussi, la règle, tandis que ce n'est que par exception que le locataire devient propriétaire au moyen d'annuités. Quant aux associations organisées par le patron et les ouvriers ou par ces derniers seuls, je ne crois pas qu'il s'en trouve aucune, de quelque importance, en Norvège. En général il faut convenir que l'esprit d'association est encore peu développé parmi les classes ouvrières de ce pays. Ainsi le nombre des sociétés de con-

sommation qui ont prospéré est assez restreint; il n'existe presque pas d'associations de production et de crédit. On cultive beaucoup l'épargne individuelle; les ouvriers norvégiens sont, en général, sobres, rangés, bien instruits et très assidus au travail. Mais — je le répète — la faculté de s'organiser d'une manière efficace n'existe encore parmi eux qu'à l'état rudimentaire. Il est même douteux que l'esprit d'association soit jamais bien développé. Il y a dans le caractère national, une très forte dose d'esprit d'indépendance individuelle, parfois même exagérée.

Pour le moment, ce qui se fait dans les villes, par les sociétés anonymes, près des grands établissements industriels, par les patrons, dans le but de procurer des logements sains, confortables et à bon marché, semble aller de pair avec le développement de la demande de la part de cette partie de la classe ouvrière qu'on a appelée son aristocratie, les représentants du *skilled labour*.

En Norvège, comme partout ailleurs, la question la plus difficile à résoudre sera évidemment celle des habitations de la partie de la classe ouvrière qui confine au prolétariat, du cinquième état. Dans nos campagnes, cette dernière catégorie de la population est malheureusement encore trop nombreuse. Certes, grâce à l'émigration, elle n'augmente pas; mais elle ne diminue pas non plus.

Peut-être les renseignements que je viens de vous donner ne vous apprennent-ils pas grand'chose; mais il y a un autre côté de la question, au point de vue duquel je crois que les observations très courtes que je désire encore vous soumettre pourront offrir un certain intérêt. Je veux parler des moyens pratiques de se procurer des habitations ouvrières au meilleur marché possible, surtout près des établissements industriels dont l'exploitation est destinée à n'avoir qu'une durée limitée et qui, par cette raison même, attirent souvent un nombre très considérable de travailleurs. On peut assimiler à ces établissements certains grands travaux publics, tels que constructions de chemin de fer et autres. Là, on n'est pas disposé à faire quelque chose de bien solide, et alors c'est le bois, me semble-t-il, qui est tout indiqué comme matériel de construction des habitations des ouvriers. En Norvège, pendant ces dernières années, la construction de cette espèce d'habitations ouvrières est devenue toute une industrie, même une industrie d'exportation; les renseignements détaillés que j'ai reçus, et que je tiens à la disposition de ceux qui désirent en prendre connaissance, me permettent d'affirmer que nulle part, on n'a réussi à rien faire à si bon

marché, de si commode, de si salubre, que les pavillons ou casernes en bois où sont aujourd'hui installés des centaines et des centaines de nos ouvriers norvégiens. Faciles à monter et à démonter, ils peuvent être mis en place dans un très bref délai, pour être immédiatement utilisés. Il y quelques mois, les journaux parisiens ont parlé d'une association qui était en train de se former à Lyon,je crois, avec le programme d'avoir des maisons qu'on pourrait, pour ainsi dire, mettre dans sa malle, et emporter avec soi, comme un autre colis de bagage. On a ri un peu de l'idée. Néanmoins, elle a son côté sérieux, elle a même son importance sociale, vis-à-vis de cette population ouvrière demi-flottante dont j'ai parlé, et je termine, en exprimant la conviction que l'expérience qui est en train de se faire avec les modèles d'habitations ouvrières livrés par quelques-unes de nos grandes fabriques d'articles de bois en Norvège, démontrera que nous avons réussi, nous aussi, à apporter un élément utile aux efforts dont s'occupe votre Congrès.

Cette lecture est suivie des applaudissements de l'assemblée.

M. le Président remercie M. Baetzmann de son intéressante communication.

M. Cacheux dit que dans les maisons en bois et à plusieurs étages dont M. Baetzmann vient de parler, toutes les mesures ont été prises pour préserver ces habitations contre l'incendie.

Non seulement des murailles en maçonnerie séparent les divers logements, mais encore des escaliers spéciaux et incombustibles ont été placés dans chaque maison.

La parole est donnée à M. De Naeyer pour expliquer le système qu'il a suivi, à Willebroeck, pour la construction d'habitations ouvrières.

M. De Naeyer, après avoir rappelé qu'il a exposé à l'Esplanade des Invalides deux types de ses maisons ouvrières, indique les conditions dans lesquelles il a créé des habitations pour le personnel de ses établissements.

Lorsqu'il a installé son industrie à Willebroeck, la commune contenait alors 3,000 habitants ; le grand nombre d'ouvriers dont on avait besoin et pour lesquels il fallait recourir aux communes limitrophes, ne pouvaient pas s'y établir avec leurs familles, faute de maisons.

M. De Naeyer, pour venir en aide à ses ouvriers, a commencé par créer un grand réfectoire, dans lequel on servait des repas au prix

de 25 centimes. Puis, il a installé des chambres à coucher de telle sorte que les ouvriers pouvaient être nourris et logés pour 1 franc par jour.

Aussi les ouvriers se présentèrent-ils en grand nombre. Mais ce système ne pouvait être que provisoire et il était nécessaire de penser à autre chose. On songea alors à créer des maisons ouvrières, telles qu'on les construisait à cette époque, c'est-à-dire des maisons uniformes ressemblant à de vastes casernes. Le prix de location de ces habitations était très modéré.

Pour améliorer la situation matérielle et morale de l'ouvrier, il fallait aller plus loin. Lui assurer la propriété de sa maison, c'est évidemment lui rendre un grand service, car l'ouvrier, une fois propriétaire, devient sobre, économe, rangé.

Mais le problème est difficile à résoudre. L'ouvrier est très craintif, il se méfie du patron et, lors même qu'on cherche à venir à son aide, il croit qu'on veut l'exploiter. Il importe donc, au premier chef, de lui louer sa maison au prix le plus bas, afin qu'il comprenne bien qu'il a intérêt à prendre la maison qu'on lui offre.

Pour louer des maisons à bon marché, il faut avoir de l'argent à bon marché, il faut aussi que la construction elle-même n'ait pas coûté cher et, pour construire dans ces conditions, les matériaux ainsi que la main-d'œuvre doivent revenir à des prix modérés.

M. De Naeyer a dit à ses ouvriers : je vais vous fournir de l'argent à 3 p. 100 et vous, qui êtes ouvriers, vous fournirez la main d'œuvre à bon marché. Quand la maison sera bâtie, vous l'occuperez et payerez un loyer représentant 7 p. 100 du capital dépensé, c'est-à-dire 3 pour 100 d'intérêt et 4 pour 100 d'amortissement, ce qui représente moins qu'un loyer ordinaire. Au bout de dix-huit années, vous deviendrez ainsi propriétaires de cette maison. M. De Naeyer est arrivé, par ce système, à construire des maisons coûtant 1,600 francs à peine, et pour lesquelles les ouvriers paient 2 fr. 15 par semaine.

Ces maisons sont données à des ouvriers offrant toutes les garanties de conduite et de travail. Une commission, composée en grande majorité d'ouvriers, examine chaque demande, l'accepte, l'ajourne ou la repousse suivant la conduite du demandeur.

Lorsque la demande est acceptée, l'ouvrier choisit le type de maison qui lui convient le mieux, depuis celle qui coûte 1,600 francs jusqu'à celle qui coûte 3,000. francs Le patron fournit l'argent et,

dès que la construction est terminée, elle est mise à la disposition de l'ouvrier.

Par ce système, M. De Naeyer est arrivé à construire 94 maisons, à rendre service à son personnel et à s'assurer à lui-même des ouvriers rangés, c'est-à-dire de bons travailleurs (*Applaudissements*).

M. De Naeyer fait part au Congrès de son intention de constituer, en Belgique, une société au capital de dix millions. La Caisse d'épargne prêtera son concours à cette société en lui procurant de l'argent à très bon marché. Cette société construira elle-même les maisons ouvrières pour les industriels qui le demanderont ou prêtera de l'argent à ces industriels pour ces constructions. Ceux-ci garantiront à la société le remboursement du capital emprunté dans le cas où l'ouvrier ne pourrait pas faire face à ses obligations. Grâce à cette société, il espère augmenter, dans de larges mesures, le nombre des ouvriers propriétaires de leur maison, c'est-à-dire faire disparaître une des principales causes de l'antagonisme qui existe souvent entre l'ouvrier et le patron (*Applaudissements*).

M. le Président demande à M. De Naeyer si, en Belgique, la loi permet aux caisses d'épargne d'employer leurs fonds dans des entreprises ayant pour but de construire des maisons ouvrières.

M. De Naeyer répond que la législation ne s'y oppose pas; à la condition qu'on procède comme il l'a indiqué, c'est-à-dire à la condition que la société à laquelle la Caisse d'épargne prêtera ses fonds, donne des garanties suffisantes.

M. Angenault dit que M. De Naeyer s'est placé spécialement sur le terrain philanthropique. Au nom des ouvriers, M. Angenault, qui lui-même est ouvrier, ne peut que remercier M. De Naeyer des sentiments de sollicitude qu'il a exprimés pour la classe laborieuse, sentiments qui honorent les patrons. Mais l'orateur, qui habite Orléans et qui, dans cette ville, a été le promoteur d'une société de construction d'habitations à bon marché, estime que les ouvriers au milieu desquels il vit n'auraient peut-être pas accepté le système que M. De Naeyer vient de préconiser. On parle d'engager les fonds des caisses d'épargne dans des opérations ayant pour but de créer des maisons ouvrières; M. Angenault ne peut oublier qu'il est administrateur de la Caisse d'épargne d'Orléans et, en cette qualité, il ne saurait donner son adhésion à la mesure qui est proposée. Les constructions de maisons ouvrières présentent des aléas qu'on ne peut méconnaître. Il arrive, parfois, qu'un ouvrier, par le fait d'une crise, se trouve dans l'impossibilité de payer son loyer. Il

peut également arriver que cet ouvrier meure et que sa veuve et ses enfants se trouvent sans ressources.

Les fonds des caisses d'épargne doivent être à l'abri de tout danger. Aussi l'orateur persiste-t-il à penser que les maisons ouvrières doivent être construites par des sociétés libres et absolument indépendantes.

M. le Président remercie MM. De Naeyer et Angenault de leurs explications et annonce qu'il va être procédé à l'examen des questions soumises au Congrès par le Comité d'organisation.

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE ÉCONOMIQUE ET FINANCIER

Rapporteur : M. A. Raffalovich

La première question est ainsi conçue :

Le problème des habitations salubres à bon marché, vu la complexité des causes en jeu, ne comporte pas de solution universelle et absolue.

Cette résolution est adoptée sans discussion.

La seconde résolution soumise au vote du Congrès est ainsi formulée :

C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier.

L'intervention directe de l'État ou de l'autorité locale sur le marché, venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifer les loyers, doit être écartée; elle ne peut être admise que s'il s'agit de moyens de communication, de police sanitaire et de péréquation fiscale.

M. de Ridder (Belgique). Il doit être entendu que cette question est distincte de la question nº 5, qui sera traitée dans la prochaine séance et qui est ainsi conçue :

L'autorité municipale doit-elle être armée de pouvoirs spéciaux en ce qui touche les habitations ouvrières?

Décider, dès aujourd'hui, en principe, que l'intervention de l'autorité locale doit être écartée, c'est peut-être trancher la question que le Congrès aura à examiner demain. L'orateur estime qu'en plusieurs circonstances, et notamment lorsqu'il s'agit d'insalubrité des logements. l'intervention de l'autorité, et surtout de l'autorité communale, doit être admise ; de même qu'on pourrait comprendre l'intervention des bureaux de bienfaisance, qui sont des institutions municipales, dans la construction des maisons ouvrières.

M. LE PRÉSIDENT fait remarquer que, dans la résolution actuellement en discussion, il n'est nullement question de l'intervention de l'État en cas d'insalubrité. Il s'agit simplement de repousser l'intervention de l'État ou de la commune venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifer les loyers.

M. RAFFALOVICH, *rapporteur*, soutient que l'intervention de l'autorité publique quelle qu'elle soit ne peut être en pareille matière que funeste et nuisible. On en a un exemple dans ce qui s'est passé à Paris. Le jour où le Conseil municipal a voulu construire des habitations à bon marché, il y a eu un ralentissement considérable dans l'initiative individuelle, qui seule est féconde. Il faut bien se garder de confondre le pauvre avec l'ouvrier. Que l'assistance publique s'occupe du pauvre, rien de plus naturel; mais la question des habitations ouvrières est un problème qu'il faut résoudre en dehors de l'assistance publique, et, si l'on veut le résoudre sûrement, il faut se garder à la fois et du socialisme d'État et de la philanthropie peu éclairée (*Applaudissements*).

M. DE RIDDER fait remarquer qu'il n'a pas dit dans quelles conditions pouvait s'exercer l'intervention soit de la commune, soit du bureau de bienfaisance.

Si l'on exige de l'ouvrier un prix convenable de la maison qu'on lui loue, il n'y aura ni philanthropie, ni charité.

M. CHARLES LUCAS ne voit pas pourquoi on repousserait absolument l'intervention des communes. Pour sa part, il admettrait qu'une commune donnât gratuitement un terrain sur lequel on édifierait des maisons ouvrières. Pourquoi repousser, en matière d'habitations à bon marché, ce qu'on a accepté en matière d'enseignement, par exemple.

M. ROSTAND appuie les observations de M. Raffalovich et insiste sur les dangers de l'intervention de l'État ou de la commune venant faire concurrence à l'industrie privée. Il rappelle qu'à Marseille, au moment où l'initiative individuelle fait faire un grand pas à cette question, la solution du problème pourrait être compromise par l'adoption d'une proposition tendant à la création d'une cité ouvrière communale, proposition sur laquelle le conseil municipal n'a pas encore statué. Une semblable mesure aurait pour conséquence immédiate de décourager l'initiative privée. L'orateur n'admet pas qu'une commune puisse entrer dans la voie de la construction directe des maisons ouvrières, mais il ne s'oppose pas à ce que la commune subventionne indirectement ces habitations,

par exemple, en faisant des travaux de voirie ou en les exemptant de certains impôts.

M. Georges Picot, *Vice-Président*, appuie, à son tour, les observations de M. Raffalovich et de M. Rostand. Une des causes d'erreur les plus fréquentes en cette matière est de ne pas discerner le rôle respectif de la philanthropie et de la spéculation. Pour porter remède au mal que l'on veut guérir, il faut, à la fois, les efforts de la philanthropie, qui cherche les meilleurs types, et ceux de la spéculation, de l'intérêt bien entendu, qui les met à exécution.

Après la philanthrophie, forcément doit venir la spéculation. C'est ce qui s'est passé à Londres. La philanthropie a ouvert la voie, elle a étudié le problème, elle a cherché à le résoudre en construisant quelques maisons ouvrières. Puis, la spéculation est entrée en scène, et, là où la philanthropie avait réussi à loger 25,000 personnes, la spéculation en a logé 150,000. Une commune qui aurait voulu faire ce qu'a fait la spéculation aurait abouti au socialisme d'État.

Rien ne paraît, au premier abord, plus séduisant que la subvention de la commune. Mais si les communes entraient dans cette voie, pour un établissement qu'elles fonderaient, elles décourageraient cent entreprises individuelles. L'orateur appuie de toutes ses forces les observations de M. Raffalovich.

M. Angenault dit que, lorsqu'en 1879, fut fondée la Société Immobilière d'Orléans, ses promoteurs auraient pu obtenir une subvention de la commune. Les ouvriers refusèrent toute subvention, disant que c'était sur leur salaire seul qu'ils entendaient payer leur maison. (*Très bien! Très bien!*)

M. Cacheux. L'État français affecta en 1852 une somme de dix millions à l'amélioration des logements d'ouvriers. Deux millions de francs furent employés à la construction de dix-sept maisons à étages dont une servit à loger des ouvriers célibataires et les autres des familles.

L'hôtel pour ouvriers existe encore, mais son exploitation ne donne pas de brillants résultats; il est vrai qu'une partie du rez-de-chaussée a été aménagée pour servir de restaurant populaire et que les appareils de cuisine n'ont jamais fonctionné.

Les maisons à étages, construites par M. Godebeuf sont irréprochables au point de vue de la distribution, elles ont été copiées partout, car elles se sont inspirées du type classique imaginé par M. Lesoufaché : malheureusement les ouvriers n'ont pas voulu

habiter des logements composés de trois pièces et l'administrateur de l'Asile de Vincennes, auquel l'État donna les dix-sept maisons, voyant que les logements étaient transformés en appartements et habités par des personnes relativement aisées, obtint l'autorisation de louer en principale location. De cette façon, il en retire un revenu trois fois plus considérable qu'auparavant.

Deux autres millions de francs furent consacrés à subventionner des constructeurs d'habitations ouvrières à raison de un tiers de la dépense totale. Le don de la subvention fut subordonné à la condition de remplir les clauses d'un cahier de charges très rigoureux. Les entrepreneurs d'habitations ouvrières purent facilement lutter avec les propriétaires subventionnés et louer leurs logements à des prix tout aussi bas. D'un autre côté, les conditions exigées pour la délivrance des subventions écartèrent tellement les constructeurs qu'il fallut employer 6,000,000 de francs à la construction des Asiles de Vincennes et du Vesinet.

Une somme de 300,000 fr., donnée à titre de subvention à la société des cités ouvrières de Mulhouse, permit de faire une cité modèle sous tous les rapports.

La ville de Paris ne réussit pas mieux que l'État à subventionner d'une manière utile les constructeurs d'habitation à bon marché. A la suite de l'enquête de 1884, la ville de Paris mit en adjudication, à un prix minime, un terrain qu'elle possédait. En raison du faible loyer qu'elle exigeait, la ville demandait à rester, après un délai de soixante-quinze ans, propriétaire des constructions élevées sur le sol. Pour sauvegarder ses intérêts, la ville voulut obliger le preneur à se conformer aux prescriptions d'un cahier de charges tellement rigoureuses qu'aucun amateur ne se présenta aux tentatives d'adjudication qui furent faites.

Il arrive souvent, par suite de diverses circonstances, qu'une agglomération trop considérable d'habitants se produit ; dans ce cas, les maux qui en résultent sont effroyables et nous approuvons tous les pouvoirs publics sans distinction : État, ville, bureaux de bienfaisance, caisse d'épargne, etc., qui consacrent une somme déterminée à remédier aux effets de l'agglomération et surtout à chercher à les détruire. Quant un bateau fait eau, on commence par boucher les fuites avec tout ce qui se trouve sous la main, c'est seulement quand on est hors du péril qu'on répare le bâtiment suivant les règles de l'art; il doit en être de même quand l'équilibre de la société est rompu.

M. RAFFALOVICH fait remarquer que la Société de Mulhouse aurait mené son œuvre à bien, même sans la subvention de 300,000 francs que lui a donnée le Gouvernement et qui a été appliquée, non aux maisons, mais à des œuvres complémentaires.

M. Adolphe SMITH (Angleterre) dit qu'il est partisan de l'intervention de l'État en ce qui concerne la salubrité. Il demande qu'en adoptant la deuxième résolution qui est proposée, on ne préjuge pas cette question.

M. LE PRÉSIDENT répond que cette question est réservée.

M. CAZIN estime qu'il est dangereux d'associer l'État à cette œuvre. L'intervention de l'État serait accompagnée de formalités ou de conditions fort gênantes et blessantes pour l'ouvrier, qui est naturellement fier et qui tient à ne devoir sa maison qu'à lui-même. Cependant, si la commune offrait une subvention, comme encouragement et sans condition, l'orateur l'accepterait.

M. VERBERCKMOES se déclare contraire à toute intervention directe de l'État; aussi votera-t-il la deuxième résolution qui est soumise au Congrès. Il n'est pas admissible que l'État tarife les loyers ou fasse concurrence à l'industrie libre. L'État ou les communes peuvent favoriser ces œuvres en faisant des travaux de voirie, mais ils ne peuvent prétendre intervenir directement dans une affaire qui est du domaine de l'industrie privée.

La deuxième résolution est adoptée.

La troisième résolution est ainsi conçue :

Le développement de la construction des maisons à bon marché dans les faubourgs et les environs des villes est intimement lié au service des transports fréquents et économiques (tarifs réduits sur les chemins de fer, trains d'ouvriers, lignes de pénétration dans les villes, tramways, bateaux à vapeur).

Cette résolution est adoptée sans observations.

La quatrième résolution est ainsi conçue :

Parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel, il convient de signaler les réserves des caisses d'épargne.

M. Eugène ROSTAND, président de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône, président de la Société anonyme des Habitations salubres et à bon marché de Marseille, a la parole pour traiter *de l'intervention des caisses d'épargne, à propos de l'entreprise de Marseille.* Il s'exprime comme suit :

Sur la question 4, le Comité d'organisation du Congrès présente,

conformément au remarquable rapport de M. A. Raffalovich, le projet de résolution ci-après :

« Parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel, il con-« vient de signaler les réserves des caisses d'épargne ».

M. Antony Roulliet, dans sa substantielle étude au point de vue de la législation, a aussi émis l'idée que les caisses d'épargne doivent, dans une mesure à déterminer par la loi, contribuer au développement de la construction des habitations à bon marché.

Un fait répond directement, en ce moment même, à la question 4, l'intervention de la Caisse d'épargne des Bouches-du-Rhône pour promouvoir à Marseille, où rien n'avait été fait, un progrès des habitations ouvrières, et l'exposition des trois formes de cette intervention à la section XI de l'Exposition d'Économie sociale.

C'est à l'occasion de ce fait que je voudrais examiner ce sujet : l'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché. Pour le traiter en entier, il est impossible de ne pas toucher à la question 5, ainsi conçue : « Y a-t-il lieu, en « outre, d'autoriser les caisses d'épargne à mettre, moyennant cer-« taines garanties, une partie des fonds déposés à la disposition « des constructeurs de maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet « d'utiliser dans la région qui les a produits les capitaux de la « petite épargne ? »

L'intervention qu'a pour objet l'entreprise de Marseille avait-elle des précédents? C'est justice de les rappeler. En 1882, la Caisse d'épargne de Strasbourg avait décidé d'employer une quotité de sa réserve en construction d'immeubles ouvriers ; elle a placé ainsi 392.000 francs. En 1886, la Caisse d'épargne de Lyon prêta hypothécairement 150.000 francs sur sa réserve à la *Société civile des logements économiques*, et cette société s'étant transformée par suite du succès en société anonyme au capital de 1.000.000 de francs, la caisse, remboursée du prêt originaire, a souscrit dans l'œuvre agrandie pour 500.000 francs d'actions.

L'intervention des caisses d'épargne en la matière est-elle légitime?

Elle l'est par la sûreté du placement, et par l'adaptation exacte aux principes qui sont la raison d'être de l'institution, à un plus haut degré que l'intervention d'autres institutions de prévoyance, et surtout que celle des œuvres d'assistance.

Sûreté du placement? La propriété foncière est le mode le plus solide d'emploi ; l'avance sur immeubles a le même caractère, et

une caisse d'épargne trouve dans l'économie tenace à laquelle est habituée sa clientèle une garantie morale précieuse à combiner avec le gage matériel de l'hypothèque.

Adaptation exacte? Une part des réserves gagnées sur l'épargne, et là où l'emploi de ces épargnes est libre une part des épargnes mêmes, est restituée à ceux qui en sont les producteurs réels pour l'amélioration de leur sort par la prévoyance; c'est là un emploi plus sain que l'absorption dans une Dette d'État, et mieux approprié que les secours accordés par certaines caisses à des œuvres de charité, par exemple, telle allocation à un bureau de bienfaifaisance. En outre une sollicitation puissante est offerte à l'esprit d'épargne, un chemin nouveau et attrayant ouvert; on lui enseigne une consolidation intéressante, soit dans la jouissance d'une demeure salubre et morale, soit dans l'accession à la propriété et la constitution d'un foyer domestique par le jeu d'économies accumulées.

L'intervention est-elle utile, et quelle en serait la portée économique?

L'utilité en est d'évidence, car un des facteurs nécessaires pour une amélioration étendue est l'ampleur des ressources, et un autre le bon marché de l'argent. — Quant au premier point, les réserves ou patrimoines propres des caisses d'épargne, actuellement seuls disponibles en France, s'élevaient déjà le 1er janvier 1886 à 47 millions et demi, ils dépassent sensiblement ce chiffre en 1889; la presque intégralité en est stérilement placée sur l'État, et une part pourrait trouver dans cet emploi une utilisation bien supérieure au profit des familles ouvrières laborieuses, honnêtes, qui en sont les véritables créatrices. Pour les dépôts agglomérés dans les caisses d'épargne, ils sont énormes dans tous les pays; en France, ils excèdent deux milliards et demi; là où l'emploi en est libre, comme en France, si le projet de loi déposé en 1887 était adopté, une proportion, même relativement minime, affectée à la construction ou aux prêts de construction d'immeubles ouvriers représenterait un bienfait considérable. — Quant au bon marché de l'argent, il serait naturel et facile à des établissements dont le but n'est dans aucune mesure le lucre et dont l'administration est gratuite; la Caisse des Bouches-du-Rhône a organisé ses locations et ses prêts au taux de 3 1/2 °/₀.

La portée financière de l'intervention pourrait donc être sensible. Elle le serait d'autant plus que les caisses d'épargne n'étant pas des sociétés à terme fixe, ayant devant elles la force du temps, sont

avantageusement placées, soit pour élargir leur action au fur et à mesure de l'accroissement de leurs fortunes, soit pour réemployer à des efforts nouveaux des capitaux reconstitués par amortissement.

L'intervention ne fût-elle pas directe, les caisses d'épargne peuvent jouer le rôle de centres d'étude et de pratique des progrès sociaux; autour de ces centres, des initiatives spéciales se produiraient plus fructueusement, grâce au concours des hommes dévoués qui les dirigent, à la connaissance qu'ils ont acquise des besoins populaires locaux, à la confiance dont ils jouissent dans le public, et notamment (heureuse rareté en un temps d'antagonisme) dans le public ouvrier. L'exemple de Lyon et de Marseille est topique sur ce point: du personnel des conseils d'administration des deux Caisses est sorti le plus ample contingent des sociétés immobilières spéciales.

A quelles conditions l'intervention sera-t-elle féconde? A cette condition *sine qua non*, de demeurer circonspecte. Car là, comme en toute chose, la prudence et la mesure sont les collaboratrices indispensables du progrès.

Dans les pays où l'emploi des dépôts eux-mêmes est libre, c'est-à-dire la plupart des pays d'Europe et les États-Unis, la possibilité d'une mobilisation suffisante et rapide doit être la règle des caisses d'épargne comme de toutes les caisses de dépôt, et plus encore, s'agissant de dépôts populaires. Cette possibilité doit s'appliquer à la plus forte quotité des sommes déposées, dont le remboursement à vue est le caractère précieux. Il ne faudrait donc immobiliser en propriété foncière ou en prêts sur hypothèque qu'un tantième raisonnable du solde dû aux déposants. Si chez les peuples à organisation intérieure stable, comme l'Allemagne, ce tantième est en fait très large (plus de 50 °/o), il devait l'être beaucoup moins dans les nations qui ont à compter avec des chances de crises politiques ou sociales, et par exemple en France si le projet de loi qui propose le libre emploi était adopté.

Quant aux réserves ou avoirs personnels des caisses, seuls disponibles en l'état actuel de la législation française, il ne faut point perdre de vue que ce sont là des fonds de garantie pour les déposants; ils doivent dès lors être avant tout solidement assis, demeurer disponibles pour la plus importante part.

Tels sont les principes à poser : tout essai qui ne s'y enfermerait pas compromettrait, à notre avis, une idée vraie et belle, au lieu de la servir.

La Caisse des Bouches-du-Rhône s'y est strictement conformée.

L'emploi global a été limité à 250,000 fr. sur un avoir qui atteignait 1,310,000 fr. lors de la proposition, qui dépasse 1,440,000 fr. au jour de la réalisation, qui s'accroît de 100,000 fr. en moyenne par an depuis quelques années. Quoique le silence de ses statuts lui permît de se croire libre dans le placement de ses biens personnels, la Caisse a estimé préférable, d'après les précédents de ses acquisitions ou reventes d'immeubles, une autorisation de l'État comportant les garanties de la tutelle administrative. Cette autorisation, conférée par décrets des 13 août 1888 et 4 février 1889, elle ne l'a sollicitée qu'après une longue étude des données locales. Enfin, quand son entreprise a provoqué des pensées d'imitation, elle a répondu aux Caisses qui l'ont consultée, entre autres Alais, Tourcoing, Clermont-Ferrand, Melun, en communiquant ses études, mais en s'attachant à appeler l'attention des conseils d'administration sur les principes de sagesse qui lui paraissaient dominer la question.

Est-il possible de préciser ces principes dans des règles de chiffres, d'arriver à une formule, à la détermination d'un tantième soit des réserves, soit des dépôts, affectable à l'emploi dont il s'agit? Cela nous semble douteux : la proportion du placement dépend beaucoup des circonstances, des besoins locaux, de la façon dont le surplus des réserves ou des dépôts est placé, etc. Peut-être cependant le législateur pourrait-il fixer un maximum.

Sous quelles formes peut se réaliser l'intervention ?

Sous des formes très diverses :

Construction directe de maisons destinées, soit à la location simple, soit à la cession par annuités ;

Concours par voie de souscription d'actions à la formation de sociétés immobilières de l'espèce;

Avances soit à des sociétés, soit à des administrations ou institutions publiques, par voie d'obligations gagées sur immeubles ou garanties par tout autre mode sûr;

Prêts hypothécaires individuels à des ouvriers désireux de construire eux-mêmes leur habitation où et comme ils le désirent, avec remboursement par annuités;

Peut-être organisation d'épargne de loyers, afin de pousser à l'épargne du loyer par petits acomptes successifs et d'en faciliter ainsi l'acquit régulier à l'échéance. M. De Naeyer vient de nous montrer en Belgique, où le libre emploi existe, la Caisse générale d'épargne prête à adopter l'avance à une grande Société.

La Caisse de Strasbourg a appliqué la construction directe; elle est propriétaire d'un quartier de maisons ouvrières, qui lui rendent en moyenne 3 1/4.

La Caisse de Lyon a usé d'abord de l'avance hypothécaire à une Société, puis de la souscription d'actions dans la constitution d'une Société élargie.

La Caisse de Marseille, qui se proposait de donner un signal et un élan, de fournir une démonstration et des types, a considéré comme important de ne pas se borner à un système, et d'ouvrir des voies variées aux philanthropes ou aux capitalistes d'une grande cité. Elle consacre 160,000 fr. à édifier elle-même, au quartier ouvrier de la Capelette, vingt-trois maisons de famille avec jardin, comme type d'habitations dont l'ouvrier peut devenir propriétaire, 20,000 fr. à concourir, en la suscitant, à la formation d'une Société qui a été constituée fin mai au capital de 250,000 fr., et enfin 70,000 fr. à des prêts hypothécaires individuels de 6,000 fr. ou 7,000 fr. au maximum.

Peut-on déclarer une de ces formes diverses, sous lesquelles l'intervention peut se réaliser, préférable aux autres et susceptible d'être plutôt recommandée? Nous n'oserions le dire. Chacune a ses avantages et ses inconvénients; toutes peuvent être utiles et bonnes selon les lieux et les circonstances. La propriété directe, à laquelle on peut faire des objections spécieuses, a été regardée par le ministère du commerce et le conseil d'État comme présentant la plus sûre garantie; l'expérience, attestée par les comptes rendus de la Caisse de Strasbourg de 1883 à 1889, la justifie ; les mécomptes appréhendés ne se sont nullement produits. Le prêt par obligations ou sur hypothèque, si les conditions en sont organisées avec soin, est un mode excellent. Le concours à une Société indépendante sous forme d'actions est lui-même irréprochable là où la Société réunit toutes les garanties de statuts bien combinés, de but philanthropique sans mélange d'élément de spéculation, et de sage administration.

Enfin, comment le législateur pourrait-il favoriser l'intervention?

En reconnaissant la liberté d'emploi des réserves, des fortunes personnelles des caisses d'épargne, au moins selon une réglementation déterminée;

En substituant au système de l'absorption totale des dépôts par une Caisse d'État et la Dette publique, sinon la liberté intégrale d'emploi proposée par le projet de loi de 1887, au moins une liberté

facultative, partielle et réglée telle que la propose la délégation du Congrès des Caisses d'épargne;

Ou, si le système d'une institution comme la Caisse générale d'épargne belge prévalait, en l'autorisant, comme le fait pour cet établissement le projet de loi du 27 mars 1888, à employer une partie des fonds déposés en prêts pour construction;

Enfin, en réduisant soit les charges fiscales excessives qui entravent la formation de sociétés de l'espèce ou leur fonctionnement, soit les droits d'enregistrement qui rendent trop coûteux les actes de vente ou de prêts hypothécaires.

La conclusion de cette étude serait donc l'intervention des caisses d'épargne, institutions créées et soutenues par l'initiative privée, et l'aide du législateur.

Dans cette voie les entreprises de Lyon et de Marseille, la première avec plus de hardiesse, la seconde dans des conditions de circonspection utiles à signaler, ont ouvert la brèche, et posé des questions qui ne seront plus abandonnées.

C'est à cette réforme par l'initiative privée, aidée du législateur, que M. Rostand conclut.

Il propose de compléter la résolution par cet amendement :

« L'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile, à condition de demeurer circonspecte ; elle peut se réaliser sous des formes diverses ; le législateur doit la favoriser soit en reconnaissant la liberté d'emploi des réserves, au moins partielle, soit par la réduction des charges fiscales sur les ventes et prêts hypothécaires de l'espèce. »

M. Angenault dit qu'il n'a combattu l'intervention des caisses d'épargne qu'en ce qui concerne leurs fonds de réserve. L'orateur admet que les caisses d'épargne peuvent faire des placements hypothécaires.

M. Dietz-Monnin, *Vice-Président*, est d'avis que les caisses d'épargne peuvent prêter de l'argent à des sociétés coopératives qui construiront les maisons et offriront toutes les garanties désirables, quant au remboursement du capital emprunté. Mais il n'admettrait, en aucun cas, que les caisses d'épargne fissent elles-même des constructions de maisons à bon marché.

M. Rostand répond, qu'à Strasbourg, la Caisse d'épargne a fait construire directement des maisons d'ouvriers et a parfaitement réussi.

M. Dietz-Monnin maintient sa proposition.

M. Georges Picot, *Vice-Président*, fait remarquer qu'à cette heure, il y a beaucoup de caisses d'épargne qui ont placé leurs réserves en immeubles; il ne faudrait pas les priver de ce droit.

M. Dietz-Monnin répond qu'il ne s'oppose pas à ce que les caisses d'épargne placent leurs réserves en immeubles. Ce qu'il ne veut pas, c'est que ces caisses emploient leur argent à construire des maisons à bon marché qui, par leur nature même, présentent des risques considérables. L'orateur demande que les caisses d'épargne n'interviennent ni dans la construction, ni dans l'aménagement, ni dans la location de ces maisons.

La 4e résolution est adoptée.

Le Congrès vote, ensuite, la disposition additionnelle suivante, qui est présentée par M. Rostand:

L'intervention des caisses d'épargne dans le développement des habitations à bon marché est légitime et utile, à condition de demeurer circonspecte. Cette intervention peut se réaliser sous des formes variées. Le législateur peut et doit favoriser cette intervention, soit en reconnaissant une liberté partielle d'emploi des dépôts et des patrimoines, soit en réduisant les charges fiscales.

La 5e résolution est ainsi conçue:

Y a-t-il lieu, en outre, d'autoriser les caisses d'épargne à mettre, moyennant des garanties à déterminer (obligations hypothécaires transmissibles, etc.) une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs de maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne?

M. Dietz-Monnin, *Vice-Président*, estime que cette résolution devrait faire l'objet d'un vœu et que ce vœu, d'ailleurs, sera d'une réalisation difficile par cette raison que les caisses d'épargne doivent au moins obtenir de leur argent un intérêt égal à celui qu'elles donnent à leurs déposants.

M. Angenault appuie cette observation.

M. de Ridder dit que les caisses d'épargne doivent chercher à retirer le plus gros intérêt possible des sommes qui leur sont confiées. En Belgique, la Caisse d'épargne nationale escompte des effets de commerce: il est permis de penser que les caisses d'épargne pourraient placer leurs fonds dans des entreprises de maisons ouvrières qui recueillent les épargnes du peuple, c'est-à-dire dans des entreprises directement utiles au peuple. Mais, comme ces fonds peuvent être réclamés du jour au lendemain, il importe que les caisses d'épargne ne placent ainsi qu'une partie de leur fortune.

M. Charles Lucas estime que les dépôts des caisses d'épargne doivent être sacrés. Si l'on entre dans la voie qu'on indique, on compromettra le seul patrimoine en France auquel on n'ait jamais touché.

M. Rostand répond que la disposition que M. Charles Lucas critique se trouve dans le projet de loi qui a été présenté à la Chambre des députés. Cette disposition a reçu l'assentiment de la Délégation des caisses d'épargne.

M. Henri Pensa fait remarquer que les grandes sociétés financières ont été impuissantes à faire des prêts hypothécaires. Il a fallu créer, pour cet objet, le Crédit foncier, et on veut que les caisses d'épargne fassent ce que n'ont pu faire les grandes sociétés financières ?

M. le Président craint que la discussion ne s'égare un peu. Le Congrès n'est pas chargé d'étudier la question des caisses d'épargne, mais bien celle des logements à bon marché. Les caisses d'épargne, si elles sont autorisées à faire le placement dont on parle, prendront naturellement toutes les précautions désirables pour garantir leurs prêts.

M. Georges Picot, *Vice-Président*, dit que, pour rassurer tout le monde, on pourrait émettre le vœu que les caisses d'épargne ne fussent autorisées à placer de cette façon qu'un quart de leurs fonds, et à ne prêter qu'une somme représentant la moitié de la valeur de l'immeuble à hypothéquer.

M. Charles Lucas propose de remplacer la moitié par un tiers. Tout le monde sait que le Crédit foncier ne prête qu'une somme représentant la moitié de l'immeuble à hypothéquer, et cependant, suivant le jour, suivant le notaire, suivant la complaisance des experts, souvent cette moitié se rapproche des deux tiers.

M. Cazin estime, comme M. le président, que les caisses d'épargne sauront défendre leurs intérêts. Si l'on veut faire des maisons à bon marché, avant tout, il faut avoir de l'argent à bon marché.

La cinquième résolution est transformée en un vœu dont la rédaction est adoptée dans les termes suivants :

Le Congrès émet le vœu *que la loi autorise les caisses d'épargne à mettre moyennant des garanties à déterminer* (*obligations hypothécaires transmissibles, etc.*) *une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs des maisons ouvrières ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne.*

La sixième résolution mise en discussion est ainsi conçue :

Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligations qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, etc.).

M. DELABY demande à faire une communication sur un système assurant l'habitation gratuite et la retraite en douze années.

L'heure avancée ne permettant pas de prolonger la discussion ; cette communication est ajournée à une séance ultérieure.

M. VERBERCKMOES dit que le Crédit foncier avait déjà entamé des pourparlers avec les compagnies d'assurances pour arriver à faciliter les prêts aux maisons ouvrières. Ces conférences ont été interrompues. Il serait bon que le Congrès émit le vœu de les voir reprendre.

M. le PRÉSIDENT fait observer que le rapport de M. Raffalovich traite cette question.

La sixième résolution est adoptée sous cette rédaction définitive :

Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligations qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier notamment diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, prêts hypothécaires, etc.)

La suite de la discussion est renvoyée à la prochaine séance.

M. le PRÉSIDENT indique l'ordre du jour :

A neuf heures du matin : visite des maisons ouvrières à l'Exposition (section XI) à l'Esplanade des Invalides.

A deux heures : deuxième séance du Congrès.

M. NAUD fils rappelle que, vendredi matin, le Congrès doit aller visiter les habitations de l'impasse Boileau, à Passy-Auteuil. Il serait heureux si les membres du Congrès voulaient profiter de cette occasion pour pousser leur visite jusqu'aux Moulineaux et examiner les maisons d'employés de M. Naud. Des voitures conduiront les visiteurs jusqu'aux Moulineaux et les ramèneront dans Paris.

M. le PRÉSIDENT remercie M. Naud de cette invitation. Les membres qui voudront en profiter se trouveront à neuf heures et demie à Passy-Auteuil.

La séance est levée à cinq heures.

JEUDI 27 JUIN 1889

L'ordre du jour des travaux du Congrès portait pou le 27 juin, à neuf heures du matin, la visite des Habitations ouvrières, section XI de l'Exposition d'Economie sociale.

Le rendez-vous était au cercle populaire, à l'Esplanade des Invalides.

M. Cacheux a rendu compte de cette visite dans le rapport suivant :

La visite commença par celle des maisons de MM. Ménier frères.

Ces habitations sont groupées par deux. Chacune d'elles comprend un rez-de-chaussée composé de deux pièces, dont l'une sert de cuisine. Le premier est divisé en deux chambres; au-dessus est un grenier auquel on accède par une échelle.

Une cave règne sous toute la maison.

Les dépendances d'une maison sont un petit hangar couvert, un privé système Goux, et un jardin de 150 mètres environ.

Les maisons de M. De Naeyer furent examinées ensuite, leur distribution est bien comprise. On s'étonne que de pareilles habitations puissent être construites pour 2,200 francs en Belgique, quoiqu'elles n'aient pas de cave. Comme M. Muller attribue le bon marché des maisons de Mulhouse à leur construction par des ouvriers sous la surveillance directe de l'architecte et *que ce procédé* a été suivi par M. De Naeyer, il faut admettre que les honoraires des architectes et les bénéfices des entrepreneurs élèvent de beaucoup le prix des maisons.

M. Fanien a fait construire une maison composée de deux pièces au rez-de-chaussée et de trois chambres au premier. Une maison construite par M. Fanien revient à 1,930 francs; celle qui a été construite à l'Esplanade des Invalides, sous la direction de M. Cacheux, n'a pas coûté moins de 3,300 francs, quoique ce dernier ait dirigé les travaux à titre gracieux.

La Compagnie d'Anzin qui possède 2,600 maisons s'est arrêtée après bien des essais à un type à rez-de-chaussée composé de deux pièces, surmonté d'un grenier mansardé dont on peut faire deux

chambres au besoin. Les maisons d'Anzin sont groupées par deux.

La Vieille-Montagne a construit une de ses maisons d'ouvrier agricole.

M. Cacheux conduisit alors les membres du Congrès dans les diverses parties de l'Exposition d'Économie sociale où se trouvaient des plans et des maquettes relatifs aux habitations à bon marché et il fit remarquer que, dans certaines parties du Champ-de-Mars, on trouve des documents qui concernent ce genre de constructions.

Tous les spécimens d'habitations à bon marché ont été exposés en 1889. On peut les diviser en deux classes : dans la première, on peut ranger ceux qui se rapportent aux habitations pour une famille; dans la seconde, ceux qui ont trait aux maisons à étages.

Les maisons pour une famille sont à rez-de-chaussée ou à étages.

Dans le premier groupe, on range : les maisons de Beaucourt, d'Anzin, de la Société Solvay, de la maison Lederlin, de la maison Peugeot, de la Société de Passy-Auteuil, de la Société de Bolbec.

Dans le second groupe, on remarque : les maisons de Mulhouse, de Rouen, du Havre, de M. Hubin, de la Société d'Orléans, de Reims; de M. Mame, à Tours; de Cockerill, à Seraing; de M. Naud, à Billancourt, etc.

La construction des maisons pour une famille donne lieu à diverses combinaisons; savoir : la vente par annuités dont la valeur est inférieure à celle d'un loyer ordinaire; la location avec promesse de vente, etc.

M. Cacheux expliqua aux membres du Congrès les diverses opérations qu'il fit aux Lilas, au boulevard Murat et au boulevard Kellermann, pour démontrer qu'on pouvait devenir propriétaire à Paris, d'un immeuble moyennant le paiement de son loyer et que la petite maison était le joint qui pouvait permettre à l'ouvrier de placer ses économies à un taux plus rémunérateur que celui qui est servi par la caisse d'épargne. M. Cacheux a ainsi vendu une cinquantaine de maisons; il eût rendu bien plus d'ouvriers propriétaires sans l'importance des charges qui grèvent la petite propriété.

Tous les plans, les types créés par M. Cacheux se trouvent dans l'ouvrage intitulé : l'*Economiste pratique*.

L'emploi des bénéfices faits par la caisse d'épargne put être étudié grâce à M. Rostand, qui expliqua les opérations faites par

les caisses d'épargne de Lyon et de Marseille, à l'aide des plans et maquettes exposés par ces deux sociétés.

M. Angenault montra comment, à Orléans, deux ouvriers parvinrent à réunir 60.000 francs et à construire 243 maisons.

M. Duchatelet donna d'intéressants détails sur la cité agricole construite par M. Dessaignes pour retenir l'ouvrier dans les campagnes.

M. Faure fit l'historique de la petite cité qu'il a construite à Clermont-Ferrand sur du terrain qui vaut 18 fr. le mètre.

M. Cacheux reprit la parole pour expliquer le fonctionnement des sociétés de Mulhouse, de Passy-Auteuil, du Havre, de Bolbec et de Rouen, fondées par des manufacturiers alsaciens, puis il fit voir les maisons à étages dont il existe un grand nombre de spécimens à l'Exposition.

Ce sont les maisons de M. Géliot à Plainfaing, de la Société anonyme immobilière des petits logements à Rouen, de l'établissement du Thilliot, de M. Paul Dubos, de la Société philanthropique, de la Compagnie du Phénix, du Familistère de Guise, de la Société coopérative immobilière des ouvriers de Paris, des Maisons à étages anglaises, etc.

Les maisons de M. Paul Dubos ont été construites à Montmartre, elles sont louées trop cher, et beaucoup d'entre elles sont bâties suivant le type qui a été adopté, à Paris, par la Société philanthropique et par M. de Madre. Nous ne citerons pas les maisons de la Société philanthropique comme des modèles à suivre au point de vue de la distribution, mais nous louerons sans restriction le principe qui leur a donné naissance, savoir de les louer à très bas prix et d'employer leur revenu net à la construction de nouvelles habitations.

Le familistère de Guise est un superbe bâtiment dont la maquette placée dans le bâtiment de la Société coopérative, donne un léger aperçu. Son fondateur a eu l'heureuse idée de le vendre à une société dont les actions peuvent être acquises par les ouvriers de l'usine au moyen des bénéfices réalisés. Grâce à cette combinaison, lorsque M. Godin mourut, les ouvriers possédaient des actions dont la valeur s'élevait à 2.000.000. La Société coopérative des ouvriers de Paris expose à côté de ses maisons à étages le plan de la villa des Rigoles, opération qui démontre qu'on peut faire des petites maisons dans l'intérieur de Paris.

Les bâtiments à étages anglais sont tous conçus suivant le

même principe, savoir : détruire des logements insalubres et les remplacer par des habitations confortables.

The Improved dwellings Company loge près de 30,000 personnes. Cette société expose des vues de quartiers insalubres avant leur démolition et elle place à côté le plan de ses maisons améliorées.

Les caractères des maisons anglaises sont :

1° La clarté des escaliers qui sont pour ainsi dire une continuation de la rue;

2° La composition du logement qui comprend toujours deux ou trois pièces avec cuisine et privés.

Beaucoup de pays ont exposé des documents relatifs aux habitations à bon marché; l'Exposition belge est remarquable par l'envoi fait par les bureaux de bienfaisance d'Anvers, de Mons, de Wavre, de Nivelles, qui ont démontré qu'on pouvait réaliser de grandes améliorations en affectant une faible partie de leurs ressources à la construction de logements sains et économiques. La Norvège et le Danemark font également de grands efforts pour remédier à l'état du logement des travailleurs.

On peut étudier la question du logement à l'étranger en consultant les tableaux de M. A. Meissner, ingénieur, et les planches de l'ouvrage: *les Habitations ouvrières en tous pays*; la législation relative aux petits loyers, dans l'ouvrage si intéressant de M. Antony Roulliet, et, enfin, les diverses combinaisons qui permettent d'acquérir la propriété, dans les ouvrages de M. Raffalowich et de M. Picot, de MM. Muller et Cacheux, et les comptes rendus des enquêtes anglaises et belges sur l'état des logements ouvriers dans ces deux pays.

M. Cacheux termina la visite en faisant observer aux membres du Congrès que dans la classe 63, se trouvent les plans des cités construites par les Compagnies de chemins de fer de l'Est et du Nord. La Compagnie de l'Ouest expose également les plans d'un dortoir pour employés, machinistes, où ils peuvent se restaurer, se baigner et se reposer. Dans la section XIV de l'Exposition d'Économie sociale, on trouve également plusieurs hôtels d'ouvriers, mais ils n'offrent pas autant d'avantages aux célibataires que les établissements de Micheroux et d'Ougrée dont on peut voir les plans dans l'*Économiste pratique* de M. Cacheux. Les cités agricoles exposées sont très rares, néanmoins M. Eude, professeur au Puy, expose de nombreux plans d'habitations ouvrières agricoles.

Les appareils destinés au service de la vidange sont très nombreux dans la section d'Hygiène; il ne figure dans la galerie d'exposition d'Économie sociale qu'un plan fait par M. Delafon, pour appliquer le système du tout à l'égout aux Habitations ouvrières construites à l'Esplanade des Invalides.

La Société de Passy-Auteuil a exposé le plan de sa canalisation du tout à l'égout. MM. Doulton ont placé des spécimens de leurs appareils dans les privés dépendant des maisons d'Anzin et de M. Fanien. Des documents relatifs à la distribution d'eau potable n'ont pas été exposés d'une façon spéciale, néanmoins M. Cacheux fit remarquer que d'après ceux qu'on pouvait consulter, on voyait qu'en Belgique plusieurs villes fournissaient gratuitement l'eau potable aux maisons ouvrières, et qu'à Orléans une famille ne paie que quatre francs par an pour avoir de l'eau, tandis qu'à Paris le prix d'une concession est de 28 francs au minimum.

La visite commencée à neuf heures, se termina à onze heures.

DEUXIÈME SÉANCE GÉNÉRALE

JEUDI 27 JUIN 1889

La séance est ouverte à deux heures sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *Président.*

Le procès-verbal de la séance d'ouverture, lu par M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, est adopté.

M. VERBERCKMOES a la parole pour donner lecture, à titre d'addition au procès-verbal de la séance précédente, d'un *Vœu* dont la rédaction lui a été réclamée à la fin de cette séance.

M. Verberckmoës signale au Congrès le puissant concours que pourrait apporter à la solution de la question des habitations à bon marché l'alliance des opérations du Crédit Foncier avec celles des compagnies d'assurances.

Pour diminuer le poids de l'amortissement, il est nécessaire de prolonger sa durée, ce qui augmente les chances de mortalité.

L'ouvrier ne voit pas la fin de ses engagements. Cette insécurité l'effraie et l'arrête.

Avec l'assurance en cas de mort, toute crainte disparaît, son décès même libèrera sa veuve et ses enfants.

De son côté, le Crédit Foncier, couvert par les compagnies d'assurances, qui joueront vis-à-vis de lui le rôle de la Société de garantie préconisée par M. De Naeyer, ne craindra pas de faire des avances aux meilleures conditions possibles.

Si le cumul des sommes nécessaires à l'amortissement et à l'assurance donne une annuité totale trop lourde pour le locataire, celui-ci pourra, en tous cas, ne s'assurer que pour la partie représentant la moins-value que redoute son prêteur.

En conséquence M. Verberckmoës demande au Congrès d'émettre le vœu :

Que le Crédit Foncier étudie avec les Compagnies d'assurances sur la vie les moyens de prêter un concours effectif à la construction des habitations à bon marché.

Ce vœu est adopté à l'unanimité.

M. ANGENAULT, revenant sur la discussion d'hier, fait remarquer que c'est, précisément, au moment où l'argent leur fait le plus de défaut que les compagnies d'assurances en exigent le plus des ouvriers, c'est-à-dire vers quarante-cinq ans. En cas de guerre, tout le monde n'est-il pas soldat jusqu'à cet âge?

M. ANTONY ROULLIET, *Secrétaire*, a la parole pour présenter divers ouvrages offerts :

I° M.Carroll D. Wright, aujourd'hui commissaire au *Department of Labor*, à Washington (États-Unis), membre du Comité de Patronage et vice-président d'honneur, a adressé au Congrès, pour qu'il lui en soit fait hommage, le rapport qu'il a rédigé, en 1884, sur le « *Factory System* » de l'Union Américaine.

Ce document d'une importance considérable s'occupe, dans sa dernière partie, des maisons ouvrières et contient une analyse rapide, mais fort judicieuse, des institutions de ce genre, non seulement aux États-Unis, mais dans les différents pays de l'Europe. (Angleterre, France, Belgique, Alsace, Allemagne, etc.)

Dix-sept planches sont consacrées à la reproduction de types très répandus ; dix de ces planches sont réservées aux États-Unis de l'Amérique du Nord.

Il y a là des données d'un réel intérêt et quelques-unes d'entre elles sont encore assez peu connues en Europe.

M. Carrol D. Wright a été sobre de commentaires ; son travail est un livre de faits et un livre de plans.

II° M. E. Hoyaux, de Cuesmes-les-Mons (Belgique) adresse au Congrès quatre plans de la Cité qui porte son nom et qu'il a construite en vue de la classe ouvrière.

Cette cité, qui date de 1881, a été élevée à la limite séparative de la ville de Mons et de l'importante commune de Cuesmes; cette cité comprend, actuellement, quatre-vingt dix demeures bien aérées, saines, commodes, ainsi que le porte une note de M. E. Hoyaux jointe à ces plans.

III. M. James Hole, membre du Congrès, président du Comité sanitaire du « Mansion House Council » sur les habitations de la classe pauvre offre, au Congrès une *Esquisse de l'Œuvre* du Mansion House Council de Londres.

Cette notice, dont j'ai l'honneur de déposer sur le bureau plusieurs exemplaires imprimés, a été rédigée à l'intention du Congrès par M. James Hole.

Elle atteste qu'une grande partie du succès de l'œuvre si éminemment utile du « Mansion House Council » est due à l'intelligence et à l'infatigable énergie de son secrétaire honoraire, M. John Hamer, qui est membre du Comité de patronage du Congrès.

M. LE PRÉSIDENT demande à M. HOLE s'il désire donner quelques explications à l'appui de sa note.

M. HOLE s'excuse de ne pouvoir le faire, en raison de l'insuffisance de sa connaissance de la langue française.

M. le PRÉSIDENT. La notice est rédigée en français et la lecture qui pourra en être faite prouvera que M. Hole est trop modeste.

M. Hole est invité à envoyer un certain nombre d'exemplaires.

Le Congrès décide que la note de M. Hole figurera *in extenso* dans les documents annexes du compte rendu du Congrès. (1)

M. Antony ROULLIET présente, ensuite, une série de numéros du *Bulletin de la Chambre syndicale des propriétés immobilières de la ville de Paris*, offerte au nom de M. MAYEUR, membre du Congrès et président de la chambre syndicale.

Ce recueil, dit M. Antony Roulliet, qui paraît tous les mois, a fréquemment traité — et traité d'une manière remarquable — la question du logement à bon marché.

Nous signalerons tout particulièrement à l'attention du Congrès le *Bulletin* paru le 19 octobre 1887 (nº 102-103) dans lequel, comme l'écrit M. Mayeur, a été résumé le moyen « le plus pratique » ; M. Mayeur dit même « le seul pratique » de provoquer la construction de maisons contenant des logements à bas prix.

Ce moyen se trouverait dans les *sociétés de secours mutuels*, qui sont autorisées, comme vous le savez, aux termes du décret organique du 26 mars 1852, à « prendre des immeubles à bail. »

Votre Comité d'organisation a inscrit ce moyen sous la forme interrogative dans les questions qui sont soumises au Congrès.

La Chambre syndicale des propriétés immobilières de Paris,

---

(1) Voir page 195.

par la voix de son Président et de son *Bulletin*, répond à cette question de la manière affirmative la plus absolue.

M. Mayeur appuie cette communication de quelques observations sur la possibilité d'appliquer aux locations une partie des produits des cotisations des sociétés de secours mutuels.

M. Schaek-Jaquet, délégué suisse, dépose sur le bureau du Congrès une étude, datée de 1866, sous ce titre : *Quelques mots accompagnant un recueil de plans pour constructions philanthropiques*, et un important recueil contenant vingt plans de constructions philanthropiques, divisées en trois groupes : celles concernant l'*enfance;* celles pour les *adultes*, et celles affectées aux *infirmes*.

M. Cacheux, *trésorier*, fait les dépôts suivants :

1° *Enquête sur les habitations ouvrières en Belgique*, par le Conseil supérieur d'hygiène publique de Belgique ;

2° Au nom de M. Clément Dunscombe, ingénieur à Liverpool, un recueil de plans, d'élévations, de coupes, etc., intitulé : *Re-Housing of the Artizan and Labouring Classes*, qui est un travail considérable ;

3° Au nom de M. Joh. Fay, de Christiania, une étude, imprimée en 1888, sur « *la Société des habitations ouvrières* » de cette ville ;

4° Une brochure publiée par M. Dessaignes, ancien député, maire de Champigny-en-Beauce (Loir-et-Cher), sur une *Cité de maisons d'ouvriers agricoles*, fondée par lui dans cette commune ;

5° Un rapport de M. Charles Lavollée, vice-président de la Société d'encouragement, sur les habitations ouvrières qui ont été soumises à son inspection ;

6° *La solidarité de l'ouvrier*, par M. Léopold Cazin, ancien conseiller général du canton de Calais et membre du Congrès ;

7° *Building and Loan newsdevoted, to be interests of building associations, and all who desire to own their home.*

M. Cacheux ajoute qu'il avait été chargé par le Comité d'organisation du Congrès de préparer une notice sur la section XI (Habitations ouvrières) de l'Exposition d'Économie sociale ; mais que les documents envoyés n'ont pas été assez nombreux pour lui permettre de rédiger une notice complète.

M. le Président annonce qu'il va être procédé à la discussion de la deuxième question mise à l'ordre du jour.

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE DE LA LÉGISLATION

Rapporteur : M. ANTONY ROULLIET

M. le PRÉSIDENT. Ces questions ont été libellées sous la forme interrogative. Si on est d'accord pour les résoudre affirmativement, il suffira de leur donner la forme positive.

La première question est ainsi conçue :

Le législateur doit-il édicter des règles spéciales de nature à susciter la construction de maisons ouvrières?

M. ADOLPHE SMITH (Angleterre) se basant sur l'expérience qu'il a acquise en faisant des enquêtes sur des questions d'hygiène pour le *Lancet*, en Angleterre, se prononce pour l'intervention du législateur.

Sans doute, par l'initiative privée, on peut obtenir de louables résultats, mais ils sont peu de chose à côté de ceux qui sont dus à l'intervention des pouvoirs publics. D'ailleurs, M. De Naeyer n'a-t-il pas dit, qu'en Belgique, on avait constitué des comités de moralité pour exclure des habitations ouvrières créées sur certains points les «ouvriers qui ne sont pas sages? » Or, au point de vue de la salubrité, ceux-là sont précisément les plus dangereux pour la communauté. Qui s'en occupera ? Les entreprises privées ne peuvent atteindre, dans nos grandes villes, ces bas-fonds où grouille une population sale et indisciplinée. Il faut recourir à la force de la loi, c'est ce qu'on a compris, en Angleterre, où les municipalités ont le droit de construire, de louer, de meubler des maisons pour les ouvriers. La loi permet la concurrence à l'industrie privée. Cette concurrence n'a pas pris encore une grande extension et, cependant, par l'application de la loi, par l'expropriation des habitations reconnues insalubres, des résultats sérieux sont actuellement acquis. Ils seraient encore plus grands si l'État, par son intervention, forçait les municipalités à accomplir plus rigoureusement leurs devoirs.

M. Smith cite l'exemple de Birmingham, où les démolitions de logements insalubres, et leur remplacement par des habitations saines, ont atteint des proportions considérables. Le résultat a été que la mortalité a diminué dans un district, de 62,5 par 1.000 à 21,9 par 1,000 ; dans une autre, de 97 par 1,000 à 25.6 par 1,000.

On dit : laissez faire, laissez passer. Eh bien ! non, il ne faut pas laisser faire et laisser passer la mort et l'épidémie ! (*Applaudissements.*)

M. Smith continue en reprochant aux congrès de trop attendre de l'initiative privée. C'est là leur grand défaut. Ils s'exposent à des mécomptes. Si le patron est un brave homme, il loge bien ses ouvriers; si l'ouvrier est sage, tant mieux encore. Mais le patron peut être mauvais et l'ouvrier peu soigneux ; dans ce cas, pour obtenir des résultats, l'intervention de l'État est nécessaire.

Ce qu'il faut, en effet, c'est comme à Birmingham, sur trois personnes menacées, sauver la vie à deux. (*Applaudissements.*)

M. Lebon estime que les chiffres cités par M. Smith sont fort intéressants. Mais, pour bien les apprécier, il voudrait savoir par quoi on remplace les logements insalubres détruits et si les statistiques rappelées s'appliquent au même genre de population.

Met-on, à la place des logements insalubres, des maisons bourgeoises et la population ouvrière va-t-elle loger ailleurs? En d'autres termes, avant et après, a-t-on affaire à la même population?

M. Smith répond que la loi anglaise veut, quand on détruit un quartier insalubre, que l'on reconstruise pour une population semblable.

Dans les quartiers dont il parlait tout à l'heure, on n'a pas complètement remplacé la population ancienne par une population analogue et, cependant à Birmingham, la mortalité générale qui était de 26 par 1,000 n'est plus maintenant que de 21 par 1,000.

M. Rafalovich exprime l'avis que, dans les villes anglaises, l'application de la loi sur les logements insalubres a eu pour effet d'augmenter la densité des locataires des habitations voisines et de créer de nouveaux dangers, au point de vue sanitaire. Là, il y a place pour une intervention philanthropique.

Louer des maisons et les remettre aux ouvriers dans de bonnes conditions hygiéniques, c'est l'affaire des sociétés, de l'initiative privée.

On ne peut demander aux municipalités d'édicter, par arrêté, la propreté et l'ordre. C'est affaire d'éducation, c'est à l'école qu'on en apprend d'abord les principes.

M. Raffalovich a surtout confiance, pour les faire prévaloir, dans les sociétés particulières.

M. Cacheux dit que l'industrie privée est arrivée, à Londres, au même résultat que l'autorité administrative à Birmingham.

Il cite quelques statistiques à l'appui de son affirmation.

M. Angenault partage l'opinion de M. Raffalovich. Il a demandé,

à Orléans, l'intervention du Conseil municipal. Des logements insalubres ont disparu ; mais dans les quartiers voisins, les ouvriers voulant rester à proximité des ateliers où ils sont occupés, il est arrivé que d'un logement on en a fait deux. Du reste, il condamnerait l'intervention municipale, parce qu'il ne faut pas faire concurrence à l'industrie privée.

M. Georges Picot, *Vice-Président*, se demande sous quelle forme pourrait se produire l'intervention de l'autorité. Par des primes en argent données aux constructeurs ? Le Congrès ne songe pas sans doute à ce moyen. Quant à lui, il y est opposé. La seule chose qui lui semblerait à la rigueur admissible, ce serait l'achat d'une portion de terrain par l'autorité publique et sa revente à charge de construire une certaine quantité de logements ouvriers.

M. le Dr du Mesnil demande si, à Rouen par exemple, on n'a pas procédé de la sorte.

M. Lebon répond qu'une société privée s'est rendue adjudicataire des terrains expropriés. L'autorité est intervenue en lui attribuant ces terrains sans adjudication et à un prix moindre, simplement. La réunion de plusieurs lots en un seul a été également un des avantages accordés.

M. du Mesnil constate que c'est une première intervention de l'autorité. Il ajoute que cette intervention peut du reste affecter plus d'une forme, et il rappelle à ce sujet l'exemption partielle d'impôts dont ont joui, pendant plusieurs années, les propriétaires de la rue de Rivoli, à Paris, auxquels, lors du prolongement, on imposa l'obligation de construire sur arcades.

La première question est mise aux voix et adoptée.

La deuxième question est abordée :

Doit-il (le législateur) *créer des comités locaux de patronage tendant à multiplier les maisons à bon marché, à faciliter leur vente, leur location ou leur assainissement ?* (*Projet de loi belge du 27 mars 1888.*)

M. Verberckmoes pense que demander une loi, c'est vouloir la suppression de l'industrie privée. N'existe-t-il pas, du reste, partout des comités, sans l'intervention du législateur. Recourir à cette intervention serait souverainement dangereux. En toute affaire, l'intervention de l'État, c'est la ruine de l'industrie privée.

M. Antony Roulliet répond qu'il ne s'agit ici que de favoriser la création de comités de patronage dus à l'initiative privée. Il ne faut pas oublier que cette question a été suggérée par le projet de loi belge. Il n'y a pas là d'intervention de l'Etat.

M. Georges Picot se proclame hautement opposé à l'intervention de l'État qui stérilisera l'initiative privée.

M. de Ridder, au contraire, se prononce pour la solution affirmative de la question. Il faut se placer au point de vue des villes de second ordre, où la population est stationnaire, où la spéculation n'intervient pas. C'est là qu'il faut que des comités locaux se constituent, qu'ils agissent pour réveiller la torpeur des habitants, stimuler la municipalité inactive. La loi doit intervenir.

M. Raffalovich s'associe à la protestation de M. Picot. Les comités de patronage, si le Gouvernement se mêliat de leur création susciteraient, au point de vue politique, des appréciations divergentes parmi les populations. Leur caractère primitif disparaîtrait rapidement. Mieux vaut, en pareille matière, tout demander à un mouvement d'opinion. Il faut s'adresser à la presse, faire appel aux hommes de bonne volonté.

La deuxième question, mise aux voix, est résolue négativement.

La troisième question mise en discussion, est ainsi conçue :

Doit-il (le législateur) *intervenir pour autoriser les bureaux de bienfaisance et les sociétés de secours mutuels à contribuer directement ou indirectement à la construction des logements à bon marché ?*

M. de Ridder donne lecture de la communication suivante :

La question ne me semble pas bien posée. Aucune loi ne s'oppose en France, que je sache, à l'intervention des Bureaux de bienfaisance en cette matière : ces institutions sont seulement soumises pour l'emploi de leurs fonds, au contrôle de l'autorité supérieure; tel est du moins l'état de la législation en Belgique, je pense qu'il est le même en France et dans la plupart des pays.

Cette observation faite, j'aborde le terrain principal du débat.

Les administrations charitables : Bureaux de bienfaisance et Commissions des hospices, doivent prendre part, me paraît-il, à la réforme des logements ouvriers.

Elles y ont un intérêt direct : l'insalubrité de l'habitation est une cause fréquente de maladie, de déclin prématuré des forces. Le travailleur, s'il n'a pas d'épargnes, tombe dès lors à charge de la bienfaisance. L'exiguité de l'habitation produit un résultat analogue : la chambre où l'ouvrier doit se tenir, est encombrée et souvent malpropre ; les cris bruyants des enfants contribuent à y rendre le séjour insupportable ; le cabaret l'appelle, il y entre et y dissipe une partie de son gain. Au moindre accident, la famille est sans ressources et doit faire appel à la charité.

Si tous les ouvriers avaient une demeure saine et agréable, les charges des administrations charitables subiraient une réduction importante. Elles ne devraient plus soulager la misère, parcequ'elles en auraient détruit la cause. Tel est le premier motif, qui les oblige à se préoccuper de la réforme des logements. Il y en a un second. Celles qui possèdent une dotation propre ont peine à tirer de leurs capitaux un produit rémunérateur. Dans mon pays, la Belgique, les terres ne rapportent pas plus de 2 1/2 à 3 °/₀; la rente nationale 3 1/4 °/₀. Le placement en maisons ouvrières établies suivant toutes les prescriptions de l'hygiène donne au moins 4 °/₀; on atteint même 5 et 6 °/₀ dans les villes, dont la population croit rapidement et où l'offre de maisons reste inférieure à la demande. C'est donc un acte de bonne gestion financière de vendre des terres ou des rentes rapportant un intérêt minime, pour convertir le prix en d'autres valeurs — maisons ouvrières — donnant la même sécurité et produisant un revenu supérieur.

Toutes les administrations charitables, dira-t-on peut-être, ne peuvent faire cette conversion, parce qu'elles ne possèdent ni biens-fonds, ni titres de rente. Celles qui n'ont pas de capitaux propres doivent faire un emprunt; elles trouveront, sans difficultés j'imagine, la somme nécessaire et à un taux assez réduit pour que l'opération leur laisse quelque bénéfice.

En supposant que les établissements de bienfaisance entrent dans la voie que je viens d'indiquer, ils auront à résoudre ce problème délicat : Faut-il construire des maisons nouvelles ou n'est-il pas préférable d'en acheter dans des quartiers insalubres, en vue de les assainir et de les rendre plus confortables? Ce second parti a toutes mes préférences. Le mal se trouve ainsi atteint dans sa racine. Les constructions nouvelles, si avantageuses qu'elles soient, ne sont pas toujours préférées par l'ouvrier. Celui-ci tient, pour des causes diverses, à demeurer dans le milieu où il est établi; les logements les plus défectueux gardent leurs locataires. Comment les en éloigner? On peut prendre un parti extrême, qui s'impose même quelquefois : raser la maison, la démolir complètement. Mais cette solution radicale n'est pas toujours possible, ni même nécessaire. Si la maison n'est pas totalement insalubre, si elle est susceptible d'être améliorée, on pourra se contenter de travaux de réparation et d'assainissement. Ce sont ces travaux que je voudrais voir entreprendre par les établissements de bienfaisance; ils le pourraient en se rendant acquéreurs de blocs d'habitations qui ne

sont pas arrivées à un état complet de délabrement et qui peuvent être conservées. En agissant ainsi, ils abandonneraient à l'industrie privée le soin d'ériger des demeures nouvelles. Les entrepreneurs privés peuvent, sans trop d'inconvénients, rester chargés de ce service : ils seront astreints par des mesures de police, à respecter les règles essentielles de l'hygiène; et les maisons qu'ils établiront seront toujours supérieures, en ce qui concerne la salubrité, à de vieux taudis, occupés depuis de longues années, et établis dans des passages étroits ou des cours dans lesquels le soleil pénètre à peine et où l'air ne circule point.

J'ajoute que je ne vois aucun inconvénient à ce que les établissements de bienfaisance emploient une partie de leurs fonds à la construction d'habitations ouvrières. Elles montreront ainsi à tous ce qu'on peut fournir à l'ouvrier pour un loyer déterminé; la marchandise qu'elles lui présenteront vaudra mieux, d'ordinaire, que celle offerte par l'industrie privée. Elles feront naître ainsi dans l'esprit de la population des comparaisons, dont les entrepreneurs privés devront tenir un certain compte. Grâce à l'exemple des établissements charitables, ceux-ci seront tenus de traiter leurs locataires avec plus d'humanité ; ils seront conduits, soit à améliorer l'état des habitations, soit à abaisser le chiffre du loyer.

Bref, de quelque façon qu'on procède, le résultat sera excellent. Il n'y a entre les deux systèmes aucune différence essentielle et toutes deux peuvent être également adoptées avec succès. En Belgique, les bureaux de bienfaisance de plusieurs villes ont fait bâtir des maisons ouvrières. L'achat en vue de l'assainissement, système que je préconise surtout, n'a été, que je sache, adopté nulle part.

Permettez-moi de garder encore quelques instants la parole pour attirer votre attention sur un dernier aspect de la question que j'étudie en ce moment. On peut discuter sur le point de savoir si l'ouvrier doit être rendu propriétaire de la maison qu'il occupe ou s'il est préférable qu'il en reste locataire. On peut faire valoir de part et d'autre des arguments sérieux que je passe sous silence. Je me borne à vous faire remarquer que l'ouvrier, locataire d'un immeuble appartenant à une institution charitable, jouit d'une partie des avantages inhérents à la propriété. Il a un propriétaire désireux de lui assurer tout ce qui peut contribuer à son bien-être matériel et moral, un propriétaire qui ne procédera pas avec rigueur contre lui s'il ne peut, par suite d'un accident, acquitter son terme, qui ne le forcera point à déguerpir sans des motifs de nécessité

qui se montrera toujours humain et bienveillant et ne relèvera pas le montant du loyer avant que la mesure ne soit devenue générale dans le quartier. Il peut être utile de vendre à l'ouvrier l'habitation qu'il occupe afin de stimuler en lui l'esprit de prévoyance et d'économie; mais là où l'épargne est devenue une habitude générale (1), cet avantage disparaît et alors, il est aussi avantageux pour l'ouvrier, d'être locataire que propriétaire de sa demeure, surtout si celle-ci appartient à une institution de bienfaisance.

M. Raffalovich dit que, puisqu'il remplit le rôle de protestataire permanent (*Sourires*), il faut qu'il proteste contre la thèse soutenue par M. de Ridder.

A son avis, rien de plus mauvais qu'un propriétaire qui use de ménagements vis-à-vis de son locataire. C'est pour le locataire un encouragement à ne pas payer. Le contrat qui existe entre locataire et propriétaire est un contrat commercial, et c'est sur ce terrain du contrat qu'il faut rester.

M. Lebon considère le vœu proposé comme dangereux, au point de vue de la législation française, pour les bureaux de bienfaisance et les sociétés de secours mutuels. Que rapporteraient les capitaux ainsi placés ? S'ils ne rapportent rien, à quoi bon les constructions ? N'a-t-on pas, pour certain cas, les hôpitaux ? S'il faut payer pour occuper les habitations, un choix s'imposera et ceux qui seront exclus finiront, avec les idées que nous nous faisons, en France, de l'Administration, par se considérer comme des parias.

Cela serait surtout ainsi, si l'Administration se trouvait en présence de non-valeurs et pouvait — ce qui serait bien difficile — se résoudre à des expulsions.

Au surplus, en droit, pour contribuer à la création visée dans la question, pas n'est besoin, pour les bureaux de bienfaisance, de l'intervention du législateur. L'avis favorable du conseil municipal et l'autorisation préfectorale suffisent.

En fait, les bureaux de bienfaisance et les commissions d'administration des hospices n'usent pas de cette faculté, parce que, si une société privée peut défendre ses intérêts, il est loin d'en être de même pour les administrations publiques.

M. de Ridder dit que les capitaux ainsi employés à la construction des habitations ouvrières rapportent, à Anvers, 6 à 7 % et, à

(1) A Gand, il y a près de 30.000 livrets de la Caisse d'épargne, soit 1 par ménage.

Gand, 4 p. °/₀. Mais on s'exposera, affirme-t-on, à des demandes de loyer gratuit ? Non. Les secours ne s'accordent pas sans une enquête. On s'assurera de l'indigence du réclamant : si celle-ci est constatée, il faut convenir que le devoir du bureau de bienfaisance serait d'intervenir.

M. Angenault appuie les observations de M. Raffalovich. On a agi ainsi vis-à-vis des sociétés particulières ; à Orléans, par exemple. Ce serait bien pis avec les bureaux de bienfaisance !

M. Cazin pense qu'il faudrait rechercher le moyen d'empêcher l'ouvrier laborieux de payer deux fois son loyer, ce qui arrive trop souvent, par suite des non-valeurs, qui font doubler le prix des loyers.

M. Verberckmoes fait observer que si l'on répondait *oui* à la question posée, on se mettrait en contradiction avec une des décisions prises dans la séance précédente.

La question, mise aux voix, est résolue négativement.

M. du Mesnil déclare qu'il a voté contre, à cause du mot *directement*. Mais il aurait voté pour l'intervention indirecte, comme à Lille, où elle est pratiquée.

M. Lebon répète qu'on n'a pas besoin pour cela de loi nouvelle. La décision du Congrès signifie, à cet égard, que les choses restent en l'état.

On passe à la 4e question, qui est ainsi conçue :

Les maisons à bon marché doivent-elles jouir, soit d'une manière permanente, soit dans le temps qui suit leur construction, d'exemptions spéciales des charges fiscales qui pèsent sur la propriété ?

M. Charles Robert, *Vice-Président d'honneur*, exprime des doutes sur l'efficacité du moyen proposé. Au point de vue de l'impôt, où commencera la maison à bon marché ? où finira-t-elle ? Il ne s'agit pas seulement des habitations des ouvriers, mais encore de celles des employés, dont on a parlé hier.

M. Henri Pensa dit qu'il est possible de fixer un loyer minimum au-dessous duquel des exemptions spéciales peuvent être accordées à Paris, jusqu'à 500 francs, l'exemption de l'impôt personnel et mobilier est complète. Pourquoi ne ferait-on pas en province ce que l'on fait ici ? La reconstitution des forêts, celle des vignobles n'ont-elles pas été favorisées par des exemptions qui les ont permises ou facilitées, alors qu'il s'agissait de classes aisées ? Il faudrait, pour assurer le mouvement de construction, la création du capital immobilier des ouvriers, au moins des exemptions temporaires d'impôts.

M. CAZIN fait observer que la question de cote mobilière ne concerne pas la « maison ». C'est le locataire que la cote frappe. Il faut donc se préoccuper de l'impôt foncier qui pèse sur le propriétaire, ainsi que de l'impôt des portes et fenêtres.

Les comités de patronage pourraient être, au sujet de ces dégrèvements, utilement consultés.

M. MAYEUR appelle l'attention du préopinant sur ce fait qu'il existe une loi exemptant, pendant trois ans, les immeubles nouvellement construits.

Suivant M. MENDÈS GUERREIRO (Portugal), c'est le maximum qu'il faut demander à l'État pour aider à la construction d'habitations ouvrières.

Dans chaque pays, la quotité sera fixée.

Cette question est adoptée par 20 voix contre 18.

M. RAFFALOVICH demande que ces chiffres soient consignés au procès-verbal.

5e QUESTION. *L'autorité municipale doit-elle être armée de pouvoirs spéciaux en ce qui touche les habitations ouvrières ? Quelles sont les limites de ces pouvoirs ?*

M. NAUD fait remarquer que l'autorité municipale est actuellement investie, en France, de pouvoirs parfaitement définis.

M. SCHAECK-JAQUET (Suisse) dit qu'à Genève, il existe un bureau de salubrité publique qui ordonne aux propriétaires de faire les réparations jugées nécessaires.

M. DU MESNIL rappelle que la même chose existe en France.

M. PICOT, *Vice-Président*. Il s'agit de voter de manière à marquer que l'autorité municipale ne peut pas se désintéresser de l'insalubrité des habitations ouvrières.

M. LEBON estime que conférer des pouvoirs spéciaux au regard des habitations ouvrières, c'est déconsidérer les ouvriers et frapper de suspicion ces habitations. Qu'on donne des pouvoirs généraux pour toutes les habitations, mais non des pouvoirs *spéciaux !* (*Applaudissements.*)

M. ANTONY ROULLIET, *rapporteur*, pense que l'autorité *doit* intervenir. Dans le projet primitif de rédaction, il demandait que la *faculté* fût remplacée par l'*obligation* ; il propose une nouvelle rédaction ainsi conçue :

L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.

M. Smith. Le Congrès est un Congrès international. Il faut qu'il songe que l'autorité municipale est constituée, en France, d'une manière spéciale. En Angleterre et en Belgique, à raison du suffrage restreint, les municipalités représentent des intérêts particuliers. Il faut donc, d'une façon générale, donner à l'autorité centrale le pouvoir de forcer les municipalités à appliquer les lois.

En Angleterre, il y a des lois excellentes et des municipalités exécrables. (*Rires.*)

En France, il y a bien des lois qui ne sont pas appliquées. Mais c'est pis en Angleterre.

M. Rostand est aussi d'avis qu'il faut des pouvoirs spéciaux. Mais une proposition de loi est déposée, qui tend à transférer aux conseils d'hygiène les pouvoirs des conseils municipaux. Comment concilier tout cela ?

M. Lucas proteste contre ce projet.

Toutes les fois qu'un service nouveau est créé, c'est au bénéfice de fonctionnaires nouveaux et au détriment des personnes qui devraient en bénéficier.

M. le Président propose la rédaction suivante, présentée par M. Antony Roulliet :

L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.

Cette résolution est adoptée.

La sixième question, ainsi conçue, est approuvée sans discussion :

L'insalubrité d'une maison ou d'un groupe de maisons peut-elle donner lieu à l'expropriation pour cause d'utilité publique ?

7e QUESTION. *La loi doit-elle accorder des privilèges spéciaux à des sociétés fondées en vue d'assainir les habitations ouvrières ?*

M. du Mesnil pense que ce serait de l'argent aussi mal employé que possible que celui consacré à un pareil objet.

L'exemple de la cité Jeanne-d'Arc, à Paris, des caves de Lille, montre que c'est en vain qu'on essayerait d'assainir certains logements insalubres.

Après quelques observations complémentaires de M. Cazin, la 7e question est négativement résolue.

8e QUESTION. *Dans les villes, la loi doit-elle prescrire, au nom de l'hygiène, l'adduction d'eau dans les maisons à petits loyers ; doit-elle en fixer la quantité ?*

M. du Mesnil insiste sur la nécessité de l'adduction de l'eau,

instrument indispensable de la propreté. Il demande que dans ces maisons, comme dans les Peabody de Londres, un endroit spécial soit réservé pour le lavage et le séchage du linge. Cette addition assainirait notablement les logements dans lesquels on lave et on sèche le linge du ménage dans les pièces qu'on habite, au détriment de la santé des locataires et de la conservation en bon état des planchers et des plafonds. Faute de ces installations spéciales, les ménagères qui ne peuvent blanchir dans leur chambre, vont aux lavoirs publics, qui sont, trop souvent, des écoles de démoralisation.

M. Lucas déclare qu'il faut crier : « De l'eau, de l'eau encore, de l'eau toujours, et en grande quantité ! »

M. Lebon. Nous sommes d'accord. Mais qui est-ce qui payera ? Faudra-t-il que les villes fassent de nouveaux traités avec les Compagnies qui les alimentent ? La charge pèsera-t-elle sur l'État ? La question est délicate. Et puis quel délai prescrira-t-on pour l'exécution de la loi ?

Quoi qu'il en soit, il faut revenir au droit commun et traiter les maisons ouvrières comme les autres, si l'on ne veut pas, encore une fois, que l'ouvrier se considère comme un paria.

Si c'est un principe qu'il s'agit de voter, c'est bien. Mais une exception, ce serait une mauvaise chose !

M. Lucas demande qu'on vote affirmativement, ne serait-ce que pour exercer une pression sur les municipalités. On n'ose pas s'attaquer aux grandes compagnies !

M. du Mesnil rappelle que le Congrès d'hygiène de 1878 a déjà voté le principe. Toutes les villes, à l'heure qu'il est, sous l'influence des constatations auxquelles ont donné lieu les maladies épidémiques, s'occupent de leur approvisionnement en eau. Or, il faut, surtout dans les maisons ouvrières, exiger ce que l'on doit exiger dans toutes.

M. Lebon. Si au lieu de dire : « La loi prescrira », on disait : « Les conseils municipaux devront imposer l'eau dans tous les logements » ; je voterais le vœu. Il n'y a pas cinq villes en France qui puissent réaliser aujourd'hui pour les maisons de luxe ce qu'on propose pour les logements ouvriers.

M. Angenault. A Orléans le prix de l'eau est proportionnel au loyer. Autrefois, on payait par tête, de telle sorte que le père d'une famille nombreuse était précisément celui qui payait le plus !

M. CAZIN. Les municipalités obtiennent des prix réduits pour l'eau qui leur est fournie. Ne pourrait-on pas exiger que les fournitures aux particuliers soient faites au même prix ?

M. DU MESNIL demande de nouveau l'eau dans toutes les maisons !

Le vœu est adopté sous cette rédaction.

Il convient de prescrire dans les villes, au nom de l'hygiène, l'adduction d'eau potable dans toutes les maisons.

9e QUESTION. *Le principe de l'exonération des frais de justice, de timbre, d'enregistrement, peut-il être inscrit dans la loi au profit des habitations à bon marché, dans le cas où la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession ?*

M. Georges PICOT, *Vice-Président*, est très frappé de voir avec quel juste sentiment de légalité l'assemblée écarte tout ce qui s'éloigne du droit commun. C'est là la marque certaine du développement de l'esprit public. Mais la 9e question mérite une attention spéciale. Cette fois, il ne s'agit pas de constituer un privilège, mais de redresser une inégalité, en tenant compte d'une situation absolument digne d'intérêt. On suivra la voie tracée par le législateur en 1884. Il a, dans les ventes judiciaires d'immeubles, fait remise totale au-dessous de 2,000 francs des frais d'enregistrement, de greffe et d'hypothèque perçus par le Trésor, et réduit du quart les honoraires des agents ministériels quand l'immeuble atteint une valeur inférieure à 1,000 francs.

Dans l'état de nos frais de justice, quand, pour les petits immeubles, le tiers ou la moitié de leur valeur sont absorbés par la licitation, le dégrèvement s'impose. Ne pas l'effectuer, ce serait appliquer l'impôt progressif à rebours. Il est impossible de laisser une pareille iniquité se perpétuer dans nos lois.

Après un échange d'observations avec M. MAYEUR, cette résolution est adoptée.

10e QUESTION. *Des modifications peuvent-elles être apportées dans la procédure de l'éviction au point de vue de la vente et des frais ?*

M. CACHEUX est d'avis qu'il faut modifier la législation relativement aux expulsions. Les frais sont beaucoup trop considérables. Il faudrait imiter ce qui se fait en Belgique, où, dans certains cas, c'est un commissaire de police qui procède à l'expulsion.

M. ANGENAULT. Pour un loyer de 80 francs, le propriétaire est obligé de dépenser de 90 à 100 francs. Il y a avantage à perdre le prix du loyer !

M. Cazin. Les frais retombent toujours sur l'ouvrier.

La rédaction suivante est adoptée :

Il y a lieu d'étudier les modifications à apporter à la législation au point de vue de l'expulsion du locataire..

11e question. *Y a-t-il lieu d'établir, en faveur de la maison de famille, quelques privilèges analogues à l'Homestead-exemption (États-Unis) ou au Hofrolle (Allemagne, Autriche) ?*

Sur la proposition de M. Schaek-Jaquet, qui se déclare opposé à tous les privilèges, ce projet de vœu est supprimé.

M. le Président met ensuite en discussion les questions proposées par le Comité d'organisation.

DES HABITATIONS A BON MARCHE

AU POINT DE VUE DE LA CONSTRUCTION ET DE LA SALUBRITÉ

Rapporteurs : MM. Émile Muller et le Dr du Mesnil

1re question. *Y a-t-il lieu de soumettre à l'approbation de l'autorité publique les plans de constructions ouvrières avant exécution au point de vue de la salubrité de l'habitation ?*

Cette résolution est adoptée sans discussion.

2e question. *Des règlements locaux doivent-ils être rédigés pour prévenir la construction de logements insalubres? Quelles sont les limites et la nature des droits de l'autorité municipale ?*

M. Naud fait observer que la 2e question est une réponse à la première.

M. Lucas trouve que le nombre des questions est trop limité. Il regrette surtout que certains conseils, dont il a parlé à M. le Président, n'aient pas été consignés dans un paragraphe additionnel.

Il eût été bon, cependant, de donner divers conseils, au point de vue de la salubrité, aux commissions de logements insalubres, aux comités d'hygiène, etc.

M. le Président exprime le regret que M. Muller ait été obligé de s'absenter pour raison de santé et n'ait, par suite, pu prendre part à cette discussion; puis, il propose la rédaction suivante :

Des règlements locaux doivent être élaborés pour prévenir la construction de logements insalubres, en tenant compte des ressources locales en matériaux de construction et des besoins des habitants.

Ce texte est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne ensuite lecture d'une troisième résolution qui est adoptée, et qui est ainsi libellée :

Le Congrès recommande les desiderata *formulés dans le rapport de M. Émile Muller et de M. le Dr du Mesnil pour l'hygiène, la salubrité et la bonne construction des maisons à bon marché.*

M. LE PRÉSIDENT, l'ordre du jour étant épuisé, lève la séance après avoir donné rendez-vous pour le vendredi matin, neuf heures et demie, aux membres du Congrès qui désirent visiter les habitations ouvrières de Passy-Auteuil et celles que M. Naud a fait construire aux Moulineaux.

VENDREDI 28 JUIN 1889

A neuf heures et demie du matin, un certain nombre de membres du Congrès se trouvaient réunis, rue Boileau, n° 86, à Auteuil, pour visiter les maisons de la Société des habitations ouvrières de Passy-Auteuil.

M. le lieutenant-colonel Keyper, Vice-président d'honneur du Congrès, a rendu compte de cette visite (1) au début de la troisième séance générale.

---

(1) Voir ci-après page 168.

TROISIÈME SÉANCE GÉNÉRALE

VENDREDI 28 JUIN 1889.

La séance est ouverte à deux heures, sous la présidence de M. Jules SIEGFRIED, député, *Président*.

Le procès-verbal de la deuxième séance, lu par M. Antony ROULLIET, *secrétaire*, est adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture d'une lettre de M. Duchatelet relative à l'hommage fait par M. DESSAIGNES sur les maisons agricoles qu'il a construites à Champigny-en-Beauce.

Cette lettre est ainsi conçue :

Monsieur le Président, dans la séance du Congrès du 27 juin, M. Cacheux a bien voulu faire au Congrès une communication sur les *maisons d'ouvriers agricoles de M. Dessaignes, à Champigny-en-Beauce* (Loir-et-Cher.)

En déposant aujourd'hui, sur le bureau du Congrès, un certain nombre de notices à la disposition de nos collègues, je vous demande la permission de compléter sommairement la communication de M. Cacheux.

L'ouvrier agricole, comme l'ouvrier des villes ou de l'industrie, a besoin d'un logement décent et salubre : mais cela ne lui suffit pas.

L'ouvrier agricole est, en effet, presque toujours propriétaire ou locataire de quelques parcelles de terre qu'il faut lui donner le moyen de cultiver. C'est pour cette raison que M. Dessaignes a annexé à la maison de l'ouvrier agricole — outre un potager de deux ou trois mille mètres de surface — l'étable, l'écurie, la grange indispensables aux plus petits cultivateurs.

Grâce à ces dispositions, grâce aussi à des fondations diverses dont il est inutile d'entretenir le Congrès. M. DESSAIGNES a conservé dans le pays les bras nécessaires à l'agriculture, et a eu la satisfaction de voir croître la population de la commune de Champigny, alors que diminuait celle de toutes les communes voisines.

M. le PRÉSIDENT communique églement une lettre et un plan adressés par M. Berthier, d'Orléans, dans lesquels la question de l'habitation est étudiée au point de vue des populations agricoles.

M. ANTONY ROULLIET, *secrétaire*, a la parole pour présenter divers ouvrages qui ont été offerts au Congrès; ce sont :

I° *Notice et renseignements sur les institutions ouvrières des établissements* DE NAEYER et CIE, à Willebroeck (Belgique).

Après l'intéressant exposé de M. DE NAEYER dans la séance d'ouverture, M. Antony Roulliet ne croit pas utile de revenir sur le récit des faits accomplis, mais résume l'économie générale d'un projet, dont M. De Naeyer a lui-même parlé, et qui est ainsi formulé dans cette *Notice*.

La société à établir construirait ou achèterait des maisons d'une valeur de mille à deux mille francs, et ce n'est que dans des cas exceptionnels que ce prix pourrait être dépassé.

Quand la somme de un million versée, serait épuisée, la société pourrait avoir recours à la Caisse d'épargne, qui lui prêterait l'argent dont elle aurait besoin — n'oublions pas que nous sommes en Belgique — et ce, au taux très réduit auquel elle prête en ayant toutes les garanties imaginables.

Il ne faut pas — c'est M. De Naeyer qui parle — que cette société puisse « faire des pertes »; c'est pourquoi elle ne pourra construire, faire construire ou acheter des maisons qu'à la condition expresse que les personnes qui demandent ces maisons pour leurs ouvriers, leurs domestiques, servantes, etc., donnent une garantie représentant la valeur réelle des bâtiments à élever ou à acquérir.

Ces personnes pourraient soumettre des plans des constructions qu'elles désirent et la société devrait les adopter s'ils répondent à toutes les règles d'hygiène et d'économie. Ces constructions étant garanties par ceux qui les auront demandées, il pourrait y avoir lieu de laisser, parfois, aux garants le soin de les ériger, d'accord bien entendu avec la société et les ouvriers.

La société resterait propriétaire des terrains et bâtiments jusqu'à complet amortissement.

L'occupant aurait à payer 7 °/o au moins du capital dépensé; l'intérêt à servir à la Caisse d'épargne serait prélevé sur cette somme et le surplus servirait à l'amortissement.

Avec cette combinaison, l'ouvrier pourrait devenir propriétaire de sa maison en dix-huit ans environ. M. De Naeyer a annoncé au Congrès que cette combinaison était sortie du domaine des projets, et que la société dont il s'agit était en formation.

M. ANTONY ROULLIET, présente ensuite :

II° Au nom de M. Joseph Korosi, membre du Congrès, directeur de la statistique municipale de Buda-Pesth (Hongrie), auteur de travaux remarquables sur l'influence du logement dans les villes au point de vue de la mortalité, les ouvrages ci-après :

1° Un volume (Tome I) du recensement de 1881, de la ville de Buda-Pesth qui s'occupe exclusivement des maisons et des conditions de l'habitation ;

2° Un fascicule du recensement de 1870-71, traitant également de la construction des maisons ; et,

3° Un autre fascicule, pour la période décennale 1875-1884, contenant de curieuses observations sur le même sujet.

III° Au nom de M. Franz Berger, membre du Congrès, directeur des travaux de la ville de Vienne (Autriche), une intéressante note sur ce qui a été fait, dans ces dernières années, au point de vue des habitations à bon marché dans la capitale de l'Empire Austro-Hongrois.

Cette note rappelle la construction en 1886, dans le X° arrondissement de la ville de Vienne, de trente-six petites maisons avec jardins qui ont été appelées : *Favoriten.*

A l'appui de cette note manuscrite, M. Franz Berger envoie une brochure imprimée dans laquelle figurent les plans, élévations, coupes, etc., de ces petites habitations.

A l'heure actuelle, dix-huit maisons sont construites et ont été vendues à des ouvriers dans ces dernières années.

Telle est, sommairement analysée, l'intéressante communication de M. Franz Berger qui a exprimé ses regrets de ne pouvoir lui donner plus de développements.

IV° Il a été également fait hommage au Congrès, par plusieurs des grandes associations de Londres qui s'occupent de la construction de maisons pour les ouvriers et la classe peu aisée, d'une série de leurs rapports annuels, de comptes rendus de leurs opérations, etc., etc.

M. Dunscombe, membre du Congrès, évalue à un demi-milliard le montant des capitaux dont disposent ces associations.

Celles qui ont adressé des hommages et des envois au Congrès sont :

The Metropolitan Association for improving the Dwellings of the Industrious Classes, dont le secrétaire est M. James Heawood ;

The Artizans, Labourers and general Dwellings Company, limited de Londres, dont le secrétaire est M. Walter Jackson.

« *The Cottage Improvement Society* » à Hastings, dont le secrétaire est M. A. Greenhill.

M. Antony Roulliet présente également :

V° Un rapport sur les opérations de *l'Association métropolitaine des Jardins publics*, qui a adressé au Congrès une notice sur cette institution.

Le but de l'association, qui date de 1882, est de créer ou d'améliorer, dans les quartiers populeux de Londres, des jardins publics et des cours de récréation, de planter des arbres et de placer des sièges sur les voies fréquentées, de conserver des endroits non bâtis ; enfin, d'encourager et d'aider la formation de gymnases publics.

Si l'objet de cette association n'est pas absolument le même que celui poursuivi par les sociétés de construction et si, à première vue, il paraît même être tout différent ; en définitive, il atteint un des *desiderata* recherchés : celui de donner de l'air à la population de la ville de Londres.

On sait que Londres renferme un grand nombre de cimetières fermés et dont on a cessé de faire usage, des jardins et des squares abandonnés ; *l'Association métropolitaine des jardins publics* a transformé en gais et riants lieux de repos, en jardins utiles pour les vieillards et les enfants un grand nombre de ces espaces.

Le sixième rapport annuel offert par l'association témoigne de faits d'un réel intérêt (*Très bien).*

VI° Au nom de M. Edouard Lecœur, ingénieur-architecte, membre du Congrès, M. Antony Roulliet, dépose sur le bureau une importante brochure qui contient les documents relatifs à la *Société anonyme immobilière des petits logements de Rouen.*

Sa fondation, sa constitution, son fonctionnement, ainsi que les comptes rendus annuels, forment une excellente biographie de cette institution.

Il est ensuite donné lecture, par extraits, d'une communication de M. Cléon Delaby, membre du Congrès et du Comité d'organisation sur *l'habitation et la retraite assurées en douze ans.*

Pour résoudre le problème des habitations ouvrières à bon marché, trois conditions sont indispensables :

La proximité du travail ;

Le bon marché;

La salubrité.

La proximité. — L'ouvrier doit fournir quotidiennement une durée de travail de huit, neuf, dix heures, quelquefois plus; pendant tout ce temps, sa force physique, son attention, son intelligence doivent être tenues en vigueur. Pour qu'il puisse se livrer à un pareil labeur, il faut que le matin il arrive à l'atelier complètement reposé des travaux de la veille, il est donc indispensable que la maison qu'il habite soit le plus près possible de son travail. Mais ici se place une objection sérieuse: la classe des travailleurs se divise en deux fractions; l'une trouve l'emploi de son activité dans les centres industriels, ce sont les ouvriers des fabriques; l'autre est obligée, par la nature de son travail, de se rendre sur divers points de la ville, ce sont: les ouvriers du bâtiment, de l'approvisionnement, de la salubrité, les employés de commerce, etc., etc.

Pour cette seconde fraction de travailleurs, d'autant plus importante que la ville qu'ils habitent est plus grande, la fatigue du déplacement sera considérablement réduite le jour où les communes et l'État seront d'accord pour la construction de métropolitains pouvant transporter à un prix très minime, les ouvriers sur tous les points de la ville.

Le bon marché. — Les charges de l'ouvrier doivent être en rapport avec ses ressources.

Les statistiques établissent que le salaire annuel de l'ouvrier, dans le département de la Seine, varie de 1,200 à 2,400 fr. Si l'on admet ces chiffres et qu'on fasse ensuite la déduction des frais d'entretien et de nourriture, on reconnaîtra que le maximum de la dépense de l'ouvrier, pour le logement, ne peut excéder le sixième de son revenu, c'est donc une somme de 400 fr. qui, pour les plus favorisés, peut être employée au paiement du loyer...............

....

La salubrité. — Est-il besoin de donner des développements à cette condition essentielle. Personne n'ignore que la salubrité et l'hygiène sont les conditions indispensables pour posséder la santé, et personne plus que l'ouvrier n'a besoin de se bien porter...........

....

Pour réaliser notre projet, nous indiquons trois moyens d'exécution : tous trois nécessitent la création d'une société à capital variable constituée sous la garantie et le contrôle de l'État.

Le moyen le plus connu est celui qui est pratiqué pour toutes

les grandes affaires financières; il consiste à faire un appel de fonds au public en lui démontrant la sécurité du placement. Sous ce rapport, les avantages d'une combinaison basée sur le système appliqué par le Crédit foncier de France donnerait toute sécurité et assurerait le succès de l'entreprise; mais, par ce moyen, l'amortissement au bénéfice des travailleurs demanderait *trente ans au moins*, car il faudrait, non seulement reconstruire le capital employé, mais encore servir des intérêts aux actionnaires.

Le second moyen consiste dans l'obtention de l'État d'une subvention suffisante à l'opération. Ce moyen a le grave inconvénient de grever d'autant le budget national.

Le troisième moyen, celui que nous préconisons, est moins connu quoiqu'ayant été employé dans un grand nombre de circonstances. Dans l'espèce, l'application que nous en faisons lui donne un caractère particulier qui mérite, croyons-nous, la plus sérieuse attention.

....

Pour arriver à ce résultat, il suffirait d'obtenir des pouvoirs publics l'autorisation d'une émission de bons remboursables dans un temps déterminé et avec primes de tirage au sort. Par le produit de cette émission, il serait fondé, sous le patronage et la surveillance de l'État, une société qui aurait pour but de constituer à tous les travailleurs adhérents aux statuts, sans leur imposer de cotisations spéciales, ni aucune charge nouvelle, un droit d'habitation gratuite dans les immeubles de la société, ou, à un certain âge et sur leur demande, l'admission dans ses maisons de retraite; en cas d'accident, l'entrée aux invalides du travail, et pour les orphelins des intéressés, l'admission dans les orphelinats.

Pour mettre en pratique son programme, la société ferait construire sur des terrains acquis par elle, en observant les coutumes des pays dans lesquels elle porterait ses opérations, des maisons destinées à être habitées par des travailleurs de toutes professions.

Dans le département de la Seine, les maisons seraient de trois ou quatre étages, la distribution comprendrait :

Au rez-de-chaussée trois ateliers loués	chacun	500 fr.	= 1.500 fr.
Aux étages six logements.	»	400	= 2.400
quatre »	»	300	= 1.200
cinq »	»	200	= 1.000
Revenu annuel............			6.200 fr.

Les dépenses, comprenant l'achat du terrain et la construction

sont évaluées d'après les études d'un architecte des plus compétents de 60 à 70.000 fr.

Le capital employé par la société n'ayant pas à payer d'intérêt mais seulement à faire retour à la caisse afin de pouvoir continuer indéfiniment les constructions, le loyer des logements serait calculé sur les bases indiquées plus loin. En douze ans, la société serait remboursée, le sociétaire aurait acquis son droit de jouissance, et de plus, il aurait constitué un capital de réserve dont les intérêts serviraient à solder les diverses charges de l'immeuble.

Le droit d'occupation serait personnel, inaliénable et intransmissible, sauf en faveur des enfants de l'occupant si ceux-ci prenaient soin de lui, ou de la société, si l'occupant demandait son admission dans une maison de retraite ; il pourrait s'exercer suivant le besoin du sociétaire, dans n'importe quel immeuble de la société, c'est-à-dire que le sociétaire pourrait se transporter, à la demande de ses intérêts, d'un immeuble dans un autre et y jouir des mêmes avantages.

Si à son décès, soit avant ou après l'entier accomplissement de ses engagements envers la société, le sociétaire laissait des enfants mineurs, la société reprendrait le droit d'occupation et pourvoirait aux besoins des enfants jusqu'à leur émancipation.

Lors du décès du sociétaire, la société serait héritière de son droit d'occupation dont le produit, résultant de la transmission à un autre sociétaire, serait affecté à l'entretien des invalides du travail et des orphelinats de la Société.

Établissement de la prime a payer pour acquérir le droit d'occupation. — 40 mètres superficiels de logement ne doivent pas être loués plus de 240 francs, le prix de la construction étant, au minimum, de 70 francs par mètre superficiel et par étage, en comprenant les caves ou fondations réparties sur le prix de revient en élévation. Le revenu possible est donc de 6 francs par 70 francs de capital employé, en négligeant la dépense du terrain et de la viabilité.

En admettant que le terrain revienne à 25 francs par mètre superficiel de construction, le prix des cours étant reporté sur la superficie construite, nous arrivons au prix de revient de 75 francs par mètre superficiel et par étage, puisque nous construisons un rez-de-chaussée et quatre étages, le revenu de 6 francs est donc produit par un capital de 75 francs, ce qui donne 8 %.

Or, si 1 mètre de construction revient à 75 francs, 40 mètres reviendront à 40 fois plus : ($75 \times 40 = 3.000$) soit : 3.000 francs.

En conséquence, nous établissons le prix de la location à raison de 6 francs le mètre superficiel, soit pour 40 mètres 240 fr. par an.

Le sociétaire aura donc à payer 240 francs pendant douze ans.

La dixième année, le total des sommes versées, augmentées des intérêts, s'élève à 3.018 fr. 56. Les 40 mètres superficiels ayant coûté 3.000 francs, la société est remboursée, il ne s'agit plus que de constituer le capital de réserve dont les intérêts serviront à l'entretien et au paiement des charges diverses de la propriété. Nous obtenons ce capital en continuant deux ans encore le paiement de la prime.

11e année	240 francs	intérêts	150 fr. 92	= 3.409 fr. 50
12e —	240 —	—	170 fr. 47	= 3.819 fr. 97

Ce qui donne un excédent, par 40 mètres superficiels, de : 819 fr. 97 produisant annuellement la somme de 40 fr. 99. Un franc par mètre occupé, ou 1.000 francs par propriété de 70.000 francs.

Telle est l'économie du projet présenté par M. Delaby.

M. ANTONY ROULLIET se félicite, avant de terminer la série de ces nombreux hommages, d'avoir à déposer, sur le bureau du Congrès, un ouvrage considérable : les *Questions d'économie sociale dans une grande ville populaire*, que M. Eugène Rostand a écrit, en ajoutant ce sous-titre : Étude et action.

La question du logement de l'ouvrier et du pauvre, qui est l'unique sujet dont nous ayons à nous occuper ici, tient une place importante dans le volume de M. Rostand; elle est importante par le nombre de pages qui lui sont consacrées, par les faits intéressants qui s'y trouvent consignés et par l'étude de données locales qui ont eu pour résultat pratique, comme vous le savez, l'essai fait à Marseille par la Caisse d'épargne (*Applaudissements*).

M. le Président donne la parole à M. AUGUSTE LALANCE, membre du Congrès, pour lire une communication sur les *Maisons ouvrières à deux logements superposés*.

M. Auguste LALANCE. Lorsqu'en 1851, on se préoccupa pour la première fois, en France, de créer des cités ouvrières, on crut devoir suivre l'exemple de l'Angleterre.

Voulant éviter les inconvénients des grandes casernes, on érigea en quelque sorte en dogme le principe des maisons *à un seul logement*.

C'était assurément une solution radicale et, très généralement, elle a répondu au but qu'on poursuivait et a réalisé un grand progrès.

Dans la cité de Mulhouse, la plus ancienne et une des plus

grandes du continent, les statuts disent : » Chaque maison sera construite pour une seule famille, sans communication, et elle se composera, outre le bâtiment, d'une cour et d'un jardin » (Titre I, Juin 1853).

En exécution de ces prescriptions, on avait vendu au 31 décembre 1888, 1.124 maisons, toutes à un seul logement, au prix total de 5.008.969 francs. Les acheteurs avaient payé 4.549.368 francs et il ne restait dû que 459.601 francs, soit le onzième du prix total.

C'est là, assurément, un très grand résultat, une œuvre d'une utilité de premier ordre.

Mais il semble nécessaire de signaler une difficulté qui se présente à Mulhouse et ailleurs avec les maisons de ce type. C'est qu'ayant à faire supporter le coût des fondations, du sous-sol et de la toiture, à un seul logement, celui-ci devient plus cher que s'il y avait plusieurs logements superposés.

D'un autre côté, l'acquéreur à terme passe par deux périodes bien différentes; celle où il a à payer ses échéances, et celle où il est entièrement libéré.

Dans la première période, il est gêné ; la somme mensuelle qu'il s'est engagé à payer et qui comprend l'intérêt et l'amortissement est naturellement plus élevée que ce qu'il paierait en simple location. Il est donc disposé à trouver sa maison *trop grande* et il se contenterait d'un modèle très réduit.

Mais une fois libéré, une fois qu'il n'a plus cette lourde charge du loyer, il désire avoir plus de confort, et il trouve alors sa maison *trop petite*.

Ne pouvant concilier ces deux *desiderata*, les architectes ont pris une moyenne ; mais il arrive ceci, à Mulhouse du moins, c'est que, pendant la première période et malgré la défense formelle inscrite à l'acte de vente, presque tous les acquéreurs prennent un, deux pensionnaires, quelquefois davantage. Un recensement fait en 1884 donne par maison 7 à 8 habitants, tandis que les familles des acquéreurs n'en comportent que 5 à 6.

Il y a donc, en moyenne, deux habitants de trop dans chaque maison ; ce sont des chambres garnies occupées généralement par des célibataires, hommes ou femmes.

On voit facilement les objections que comporte cet état au point de vue des mœurs.

On trouvait avec raison que les grandes casernes, avec leurs logements trop rapprochés l'un de l'autre, étaient une cause d'immoralité.

Que dire d'une situation où l'étranger est introduit dans l'intérieur même de la famille?

Que faut-il faire pour l'éviter?

Le contrat d'acquisition, signé par les acheteurs, stipule expressément :

La faculté de sous-louer, sans autorisation de la société, est interdite pendant les dix années qui suivent la date du contrat notarié.

Mais la société a été impuissante à faire exécuter cet article et, on le comprend facilement, la charge de l'annuité était trop lourde pour la plupart des acheteurs.

Cet inconvénient semblant inhérent au système de maisons à *un* logement, on s'est demandé si on ne pouvait pas l'éviter en construisant des maisons ayant *deux* logements superposés.

On a étudié un type dans lequel chaque logement est plus petit et a moins de pièces que les maisons ordinaires.

Ainsi les maisons à étage de la cité de Mulhouse, c'est-à-dire le type préféré des ouvriers comporte :

Une cuisine de	2m,04 × 3,70	=	7, 54
Une chambre	5 × 3,40	=	17, »
—	5. 55 2,75	=	15, 26
—	3, 20 2,30	=	7, 36
			47, 16 m. carrés.

On a créé un type nouveau contenant deux logements superposés ayant chacun deux pièces et une cuisine, c'est-à-dire une chambre de moins.

Cuisine	2,90 × 2,42	=	7, 02
Chambre	4,20 × 4,30	=	18,06
—	3,30 2,42	=	7,98
			33,06 m. carrés.

L'expérience a démontré que ces logements sont suffisants pour une famille ordinaire, et, comme il n'y a que deux pièces pour l'habitation et que la plus petite est, à dessein, commandée par la plus grande, il est impossible d'avoir des sous-locataires.

Ainsi donc l'inconvénient signalé à la cité de Mulhouse n'existe pas ici.

Mais, dira-t-on, il y a deux familles logeant sous le même toit, ayant un escalier commun pour aller au grenier et à la cave.

Oui, mais l'un des deux habitants est propriétaire, l'autre est son locataire.

S'il se produit des querelles entre les femmes, on change de locataire et la paix est rétablie.

Ces maisons à deux petits logements coûtent sensiblement la même chose que celles à un seul logement, mais plus grand, et dans les deux cas l'annuité étant la même, soit 25 à 30 fr. par mois, on voit de suite la différence.

D'un côté, on a un acheteur ayant une lourde charge.

De l'autre, la moitié environ de l'annuité est remboursée par le locataire, de sorte que la charge est très supportable pendant les années nécessaires au paiement.

Une fois que la maison est libérée, si le propriétaire veut se donner plus de place, il renvoie son locataire et occupe les deux logements.

Il a alors à sa disposition une cuisine et cinq chambres occupant ensemble une surface de 66 mètres, tandis que l'acquéreur de Mulhouse, également libéré, n'a toujours que ses 47 mètres, c'est-à-dire un espace qu'il trouvait trop grand alors qu'il fallait le payer, et qui lui semble trop petit maintenant qu'il n'a plus la charge du loyer.

Comme exemple de ce type de maisons à deux logements, je citerai un groupe de dix maisons élevées à Pfastatt (Alsace) par MM. Schaeffer et Cie et vendues à leurs ouvriers.

Il n'y a jamais eu de sous-locataires dans aucun des vingt logements.

Il n'y a jamais eu de disputes entre les habitants de la même maison.

Les acheteurs sont si pressés de se libérer qu'ils paient tous les mois plus que la somme convenue et qu'en six ans l'amortissement qui devait être 14,000 fr. s'est trouvé porté à 27,000 fr. par suite des suppléments volontaires.

Je crois donc pouvoir recommander ce type comme réalisant un progrès sur la maison à un seul logement.

Parmi les différents modèles qui ont été essayés, je donne ci-après les plans de celui qui a été le plus apprécié par les ouvriers et qui est adopté pour les constructions futures.

Ce sont deux maisons jumelles, contenant donc ensemble quatre logements ; elles occupent chacune un terrain de 400 mètres. Il y a des fenêtres de trois côtés ; l'aération est donc très facile.

Le prix de revient de ces dix maisons a été :

Terrain 400 mètres à 1 fr. 25	Fr.	500
Fouilles et maçonneries		2.438
Charpente et menuiserie		1.860
Serrurerie et ferblanterie		141
Peinture et papiers		130
Clôtures		225
	Fr.	5.294

Je suis convaincu que tous ceux qui essaieront ce genre de maisons ouvrières, reconnaîtront qu'il présente des avantages sérieux sur le type ordinaire.

Cette lecture est écoutée avec le plus vif intérêt, et le Congrès en vote l'impression *in extenso* dans le Compte rendu de ses travaux.

M. Cacheux présente un opuscule de M. J. Fay, avec plan de maisons transportables, ainsi que divers documents concernant la ville de Mons.

M. Georges Picot, *vice-président*, au nom de M. Charles Lagasse, membre du Comité de patronage du Congrès et délégué de la Belgique, dépose sur le bureau les bonnes feuilles d'une notice intitulée : *Quelques mots sur l'habitation ouvrière*, dont il recommande vivement la lecture.

M. le colonel Keyper, *vice-président d'honneur*, a la parole pour rendre compte de la visite faite, le matin, par le Congrès, aux Habitations économiques de Passy-Auteuil.

« Messieurs, j'ai seulement quelques mots à dire, en demandant l'indulgence de l'assemblée, parce que l'habitude de la langue française me fait défaut, ayant fort rarement à la parler.

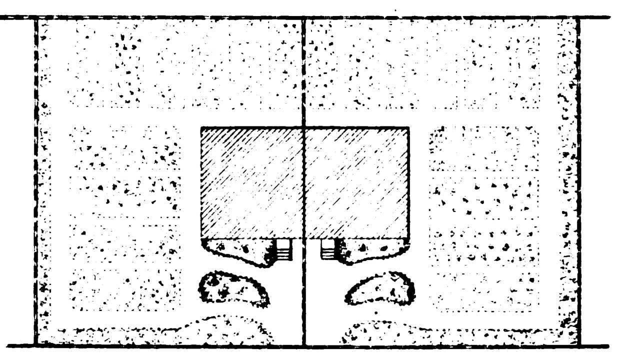
« Dans la matinée de ce jour, un certain nombre de membres honorés du Congrès ont fait des visites très intéressantes aux habitations ouvrières de Passy-Auteuil, suivant le programme des travaux du Congrès et, ensuite, aux maisons à bon marché construites à Issy et aux Moulineaux.

« Comme membre de ce Congrès et comme étranger, c'est un agréable devoir pour moi de présenter des remerciements sincères — non seulement les miens, mais j'en suis assuré, ceux de tous les membres du Congrès — au nom de tous ceux d'entre nous qui ont pris part à cette visite si intéressante et si instructive; ces remerciements, je les adresse à M. le sénateur Dietz-Monnin, à

Vue principale

à 0,m 002

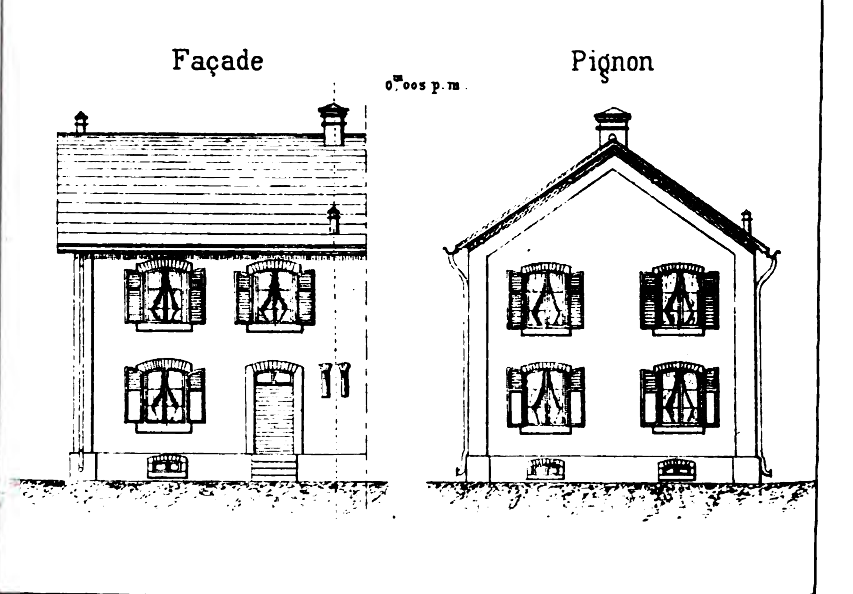


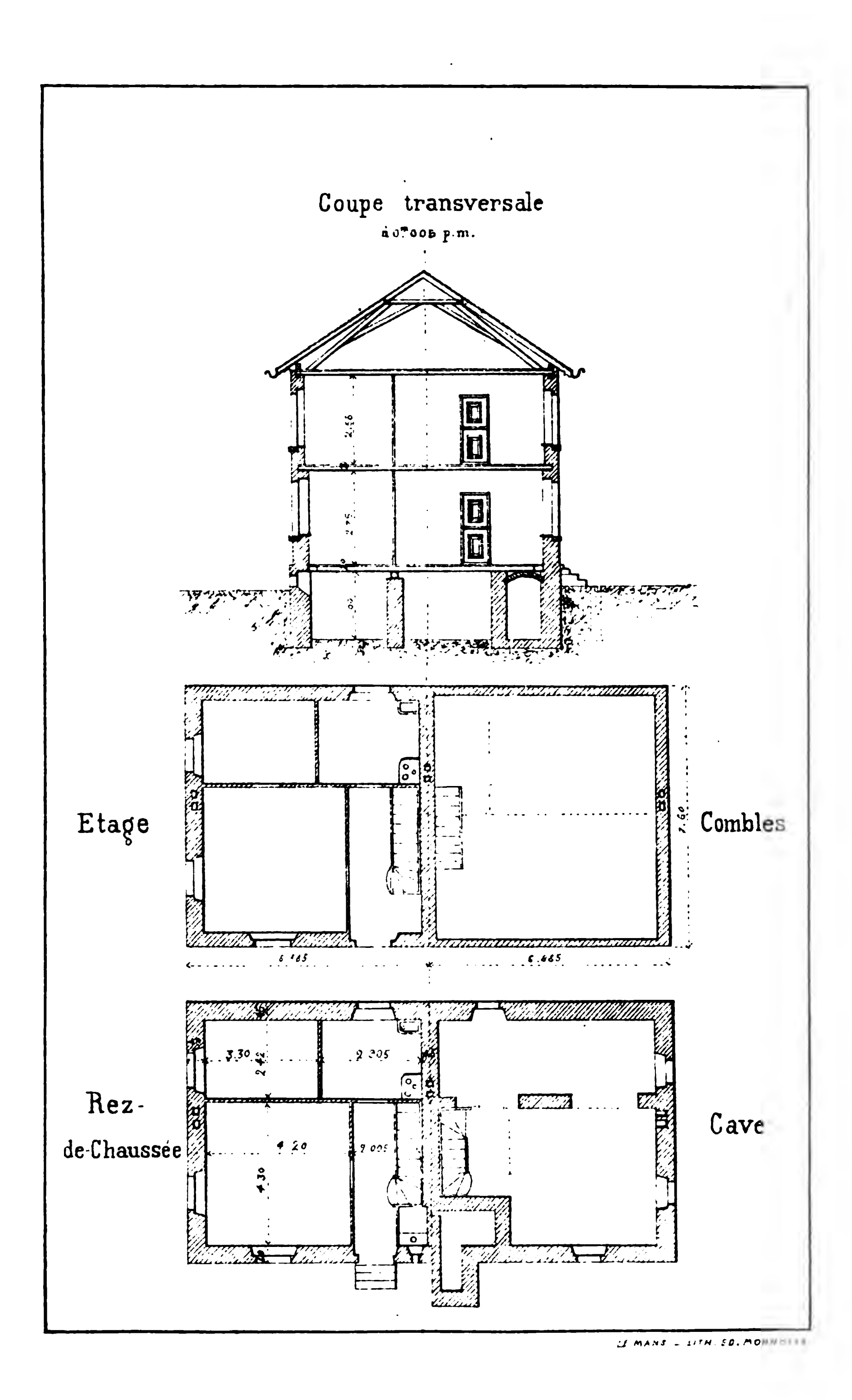


Façade

0,m 005 p. m.

Pignon





LE MANS – LITH. ED. MONNOYER

M. Cheysson, à M. Naud et à tous ceux qui nous ont conduit dans ces visites d'une manière si agréable.

« Nous aussi, nous avons créé, moi et M. l'architecte SCHMIDTH, de Copenhague, qui m'accompagne, des maisons *et* pour des ouvriers *et* pour des fonctionnaires. Mais ces maisons sont construites pour l'État et à ses frais, parce qu'elles sont destinées à loger les ouvriers et les fonctionnaires de la Marine Royale danoise. C'est, dans une large mesure, une œuvre différente de celle directement poursuivie par ce Congrès.

« Les maisons que nous avons visitées aujourd'hui, sont en effet des habitations élevées par des institutions privées qui ne possèdent pas le puissant appui de l'État. Les unes et les autres, les maisons visitées, ce matin, par le Congrès et ces habitations de la Marine danoise dont je viens de parler, se présentent cependant dans des conditions également favorables au point de vue de la construction et de la salubrité.

« Je tiens à formuler de nouveaux et très sincères remerciements pour l'intéressante visite de ce jour. » (*Applaudissements.*)

M. NAUD fils, analyse une Note offerte, le matin même, aux membres du Congrès présents aux Moulineaux; elle est intitulée : *Note sur les maisons à bon marché construites à Issy et aux Moulineaux, par le Comptoir central de Crédit E. Naud et Cie, sur les plans et sous la direction de M. Hilaire Renault, architecte :*

Messieurs, le Comptoir Central de Crédit E. Naud et Cie a fait construire, dans la commune d'Issy-sur-Seine, un certain nombre de maisons à bon marché dont il reçoit le paiement par annuités. Il a l'honneur de soumettre au Congrès une courte note sur le but qu'il s'est proposé, le genre de groupement et de construction, le mode de paiement qu'il a adoptés et les résultats généraux de cette opération qui se chiffre par un demi-million, tant pour la valeur du sol que pour le prix des constructions.

Il n'est personne qui n'ait été frappé de l'émigration de plus en plus accentuée des petits employés, éloignés du centre de la ville par la démolition incessante des vieilles maisons et obligés de chercher, loin de leur travail, un logement convenable et en rapport avec leurs ressources. Les règles de l'hygiène qu'on s'attache de plus en plus à observer, le goût de la campagne, qui est si puissant chez l'habitant des villes, poussent alors les employés à chercher à se loger dans la banlieue plutôt que dans les arrondissements de la périphérie ; ils ont ainsi l'avantage des salaires de la

capitale et l'économie de la vie à la campagne, et ils peuvent trouver, pour le prix d'un logement restreint dans une rue de Paris, une habitation plus vaste, plus saine, aussi confortable, et faire jouir leurs familles de l'agrément d'un jardin.

Mais cette classe de la société, si nombreuse et si intéressante par sa vie honorable et décente malgré l'exiguité de ses ressources, ne peut se fixer dans une localité suburbaine que si elle est directement reliée à la capitale par des moyens de communication variés et économiques.

Les terrains que le Comptoir possède à Issy et aux Moulineaux, dans une situation pittoresque et agréable, remplissent fort bien cette dernière condition. Il a donc pensé à offrir aux employés parisiens des maisons commodes, d'un prix restreint, et dont ils peuvent devenir propriétaires presque sans augmenter leur loyer. Si les acquéreurs du Comptoir profitent des sacrifices qu'il s'est imposés pour le lotissement de ses terrains, des économies que son expérience lui permet de réaliser sur les constructions, des facilités que, comme société financière, il peut leur donner pour le paiement de leur prix; de son côté, il peuple ses terrains d'habitants nouveaux et, de la sorte, chacun y trouve son compte.

Les premières maisons à bon marché que nous avons construites, en 1883, sont situées près de la ville d'Issy, le long de la route nationale et au pied du coteau que couvrait l'ancien parc du Château d'Issy, aujourd'hui morcelé. Nous avions tout d'abord constaté qu'une des conditions le plus généralement réclamées était l'isolement; mais il fallait concilier ce *desideratum* coûteux avec le principe d'économie que nous nous étions imposé. Écartant donc l'idée d'une rue bordée de maisons en ligne, nous avons décidé que nos maisons seraient groupées par 2, 3, ou 4, et chaque groupe entouré par des jardins en bordure des routes.

Il y a, dans ce groupement, une notable économie réalisée par la mitoyenneté des murs et il est facile de séparer au besoin une maison de ses voisines par un mur de clôture peu coûteux. Mais pour ne pas avoir des lots supérieurs à 200 ou 250 mètres, il a fallu multiplier le nombre des rues et des allées : les premières ont 12 mètres de largeur ; les allées, 6 mètres ou 4 mètres seulement ; mais toute construction est interdite sur une zone de 3 ou 4 mètres de largeur de chaque côté de ces allées, de sorte que nos acquéreurs sont assurés d'avoir toujours au moins 12 mètres de distance entre leurs maisons et celles qui s'éleveraient vis-à-vis.

Pour le moment, ils en ont bien plus, car nous avons pris soin d'espacer les divers groupes le plus possible.

Nous avons construit à Issy, d'après ces principes, 23 maisons, divisées en 6 groupes : trois de trois maisons, deux de quatre et un de six. Lorsque le tracé de la nouvelle ligne du chemin de fer du pont de l'Alma aux Moulineaux a été définitivement fixé, et la construction d'une gare de voyageurs commencée au milieu de nos terrains, nous avons pensé à faire profiter de la commodité exceptionnelle de cette ligne les employés des ministères de la rive gauche. Nous avons donc élevé sur ce point quatorze maisons à bon marché, réparties en cinq groupes, deux de quatre maisons, un de trois, un de deux et une maison isolée.

La première de nos maisons à Issy était construite, en partie seulement, sur caves; elle comprenait, au rez-de-chaussée, un vestibule, la cuisine et la salle à manger ; au premier étage, deux chambres et les water-closets. Sa façade était de 7 mètres, sa superficie de 35 mètres ; elle avait un jardin de même étendue. La construction revenait à près de 6,000 fr., le terrain à 1,000 fr.

Quoiqu'elle eût été immédiatement vendue, nous avons reconnu que le prix absolument réduit de 7,000 fr. n'était pas une condition essentielle pour la réussite de l'opération ; qu'il y avait, d'ailleurs, des modifications sérieuses à apporter à ce premier type.

Nous avons donc fait mieux, augmenté le nombre des pièces, varié les plans et apporté, au fur et à mesure de la construction des groupes nouveaux, les améliorations que nous suggérait l'expérience acquise.

Notre architecte, M. Hilaire Renault, dont nous sommes heureux de signaler le nom au Congrès, n'a rien négligé pour varier autant que possible la disposition des plans et les façades des groupes, de façon à éviter la monotonie et l'uniformité qui marquent le plus souvent les constructions similaires.

Les maisons élevées sous son habile direction peuvent se diviser en 3 catégories : celles du premier type dont nous avons donné la distribution, et qui, selon l'étendue du jardin et la dimension des pièces, valent de 7,000 fr. à 10,000 fr.

Viennent ensuite des maisons présentant au rez-de-chaussée un vestibule, une salle à manger, un salon et la cuisine ; au premier étage, trois chambres. Celles-ci sont plus variées comme plans ; mais M. Hilaire Renault s'est particulièrement attaché à toujours obtenir des pièces bien dégagées et commodes à habiter. Le prix

de ces maisons, suivant leur surface construite et la superficie du terrain, s'élève de 11,000 à 15,000 fr.

Enfin, nous avons construit quelques habitations plus grandes encore, comprenant, outre la cuisine, 2 à 3 pièces au rez-de-chaussée, 3 chambres au 1er étage et une ou plusieurs au 2e étage ; leur prix est naturellement plus important, mais, sauf pour une seule, ne dépasse pas 25,000 fr.

Le prix de vente des maisons est établi comme suit : la construction est comptée, à 100 fr. ou 200 fr. près, à son prix de revient ; le terrain, à 15 fr. ou 18 fr. le mètre selon la situation, c'est-à-dire au-dessous des prix auxquels nous vendons dans le voisinage. Nous ne demandons rien en plus, ni pour la confection des routes, ni pour les frais généraux, ni pour les dépenses de publicité.

Nous offrons aux personnes qui désirent acheter ces maisons les plus grandes facilités : les unes ont cependant payé comptant, d'autres ont demandé quatre, sept ou dix ans. Mais la plupart ont accepté une combinaison de paiement en 20 annuités égales, calculées sur le pied de 8 °/o du prix de vente. L'amortissement seul exige 3 °/o ; les 5 °/o de surplus représentent les intérêts du prix de vente et les faux frais inévitables dans toute affaire de ce genre. A titre de garantie, nous demandons le paiement d'une annuité, d'un semestre, ou parfois même, d'un trimestre d'avance.

Par exemple, s'il s'agit d'une maison de 10,000 francs, l'acquéreur nous verse comptant 800 francs et ensuite 200 francs tous les trois mois, soit 800 francs par an pendant dix-neuf ans. Un tableau d'amortissement, joint à l'acte de vente, indique les soultes restant dues par l'acquéreur après le paiement régulier de chaque annuité à son échéance. A toute époque, il a le droit de se libérer par des versements anticipés de l'intégralité ou d'une partie du solde de son prix.

Dans le cas où par un événement fortuit, un acquéreur ou sa famille ne pourrait pas continuer à payer ses annuités, la maison devrait être vendue et, le Comptoir une fois payé du solde qui lui resterait dû d'après le tableau d'amortissement, le surplus du prix de vente ferait retour à l'acquéreur ou aux siens.

Mais ce mode d'acquisition, si avantageux à d'autrés points de vue, a le défaut d'exiger de l'acquéreur un débours immédiat important, pour l'annuité à payer d'avance et pour les frais d'acte à verser au notaire. De plus, dans un cas fâcheux, comme le décès du chef de famille, si la libération, même par annuités, devient im-

possible, la vente de l'immeuble entraîne des frais aussi considérable que ceux de l'acquisition.

Aussi avons-nous cherché, dans une autre combinaison, l'économie au moins temporaire de ces frais: nous consentons à louer nos maisons pour quatre ans, moyennant un loyer égal à l'annuité nécessaire pour l'acquisition, soit 8 °/ₒ du prix de l'immeuble. Pendant ces quatre ans, le locataire peut profiter d'une promesse de vente qui lui est consentie en même temps que le bail. S'il veut acquérir l'immeuble, il nous le déclare, et dans ce cas les années de loyer qu'il nous a payées sont considérées comme autant d'annuités qu'il aurait versées et qui se seraient imputées à due concurrence sur le prix de la maison.

De la sorte, le locataire désireux de devenir propriétaire de sa maison, a quatre ans pour réunir les fonds nécessaires aux frais d'acte; il a quatre ans pour connaître et apprécier la valeur de l'immeuble qu'il achète, et pendant ce temps, il paye un prix de location qui n'a rien d'excessif. S'il réalise sa promesse de vente, il se trouve avoir déjà payé une partie de son prix, dont quittance lui est donnée; et s'il désire renouveler son bail, et qu'il ait jusque-là régulièrement payé ses loyers, il nous trouvera disposés à accéder à sa demande.

Avant de terminer, nous croyons devoir exposer au Congrès les résultats généraux de cette opération, bien qu'elle comporte un nombre de cas encore trop faible pour fournir les éléments d'une statistique vraiment intéressante.

Les trente-sept maisons actuellement construites ont coûté à peu près 350,000 francs de construction. Elles ont une superficie totale de 1,835 mq., et les terrains que nous leur avons affectés se totalisent par 8,522 mq. Donc, en moyenne, chaque maison couvre une surface de 50 mq., et le sol qui lui est attribué, a une superficie de 230 mq. La construction a coûté environ...... 9.460 fr.
et le terrain à 16 fr. 50 le mètre........................ 3.795
Soit un prix moyen de.......... 13.255 fr.
par maison.

Sur les 37 maisons, 25 ont été vendues ou louées avec promesse de vente :

1 a été vendue et payée comptant,
8 ont été stipulées payables en moins de dix ans,
4 — — en quinze annuités,
12 — — en vingt annuités.
25

Il faut signaler que trois acquéreurs se sont entièrement libérés par anticipation.

Au point de vue des professions :

10 maisons sont occupées par des commis de ministère, de banque, des représentants et des employés de commerce,
10 autres par des commerçants,
3 par des personnes exerçant des professions libérales,
2 par des rentiers.
25

Nous n'avons pas la prétention, Messieurs, de tirer des conclusions pratiques des documents que nous venons de soumettre au Congrès : notre Société n'a pas été formée dans le but de construire des maisons à bon marché et de les vendre par annuités; ce n'est qu'une branche de ses opérations et celle qui absorbe la plus faible partie de son capital. Tout au plus oserait-elle indiquer qu'il est possible, dans une opération de ce genre, d'assurer aux capitaux employés un revenu modéré, mais sûr; ce qui est de nature à tenter, au grand profit des petites bourses, les capitalistes, plus nombreux encore que les philanthropes.

Mais si le Congrès, qui compte parmi ses membres les plus illustres maîtres de l'économie sociale, jetant sur notre modeste essai les lumières de sa science, pouvait y trouver quelques éléments utiles à la noble cause qu'il sert, ce serait à coup sûr, pour le Comptoir central de Crédit, un très grand honneur et une récompense inespérée de ses efforts (*Applaudissements*).

M. Cheysson ayant demandé la parole, rappelle qu'il a déposé sur le bureau du Congrès, la notice dont il est l'auteur et qui a pour titre : *La question des habitations ouvrières en France et à l'étranger;* il regrette que son honorable ami M. Lagasse, ingénieur en chef, directeur des ponts et chaussées au ministère des Travaux publics de Belgique, n'ait pas pu assister au Congrès et expose, à sa place, quelques considérations sur l'un des *desiderata* formulés dans la remarquable brochure de M. Lagasse : *Quelques mots sur l'habitation ouvrière.*

M. Lagasse pense qu'il y aurait lieu d'instituer un régime spécial pour les successions ouvrières. Il a été frappé de ce fait que l'œuvre de l'ouvrier ne lui survit pas. Le père de famille mort, le partage forcé fait son œuvre. La petite maison dont il est devenu péniblement propriétaire passe entre les mains d'étrangers. Aussi plusieurs patrons estiment-ils qu'il est préférable, pour asseoir définitivement

la famille ouvrière à son foyer, de l'y perpétuer à titre de locataire incommutable, au lieu de lui conférer une propriété qui ne serait que viagère.

Pour éviter les inconvénients de ces partages et licitations, l'auteur réclame pour les petites maisons d'ouvriers ou de paysans un droit successoral particulier. Ne faudrait-il pas faire quelque chose dans ce sens en France? Ce ne serait pas revenir aux majorats, aux biens de main-morte. Il ne s'agit que de la petite maison ouvrière, du foyer rural et non de la grande propriété.

M. Antony ROULLIET interrompt pour faire remarquer que la discussion dans laquelle entre M. Cheysson tend à rouvrir celle de la veille sur le même sujet. On a voté hier une résolution.

M. CHEYSSON répond que la résolution votée n'a pas le même objet. Il s'agissait, hier, de l'exonération des frais de justice, de timbre et d'enregistrement au profit des habitations à bon marché, quand la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession. Ce qu'il demande, lui, c'est que l'article 826 du Code civil ne s'applique pas aux petites maisons d'une valeur inférieure à 5,000 francs; ce qu'il veut, c'est que la licitation de la petite maison puisse être évitée.

M. George PICOT, *vice-président*, est du même avis que le préopinant; mais il fait observer que la question soulevée est des plus graves et manifeste quelque inquiétude de la voir aborder ici, parce qu'elle sera forcément traitée un peu brièvement. Tous les motifs qui militent en faveur d'une réforme du régime successoral sur ce point ne pourraient être exposés. Il est certain qu'aujourd'hui, cette petite maison, fruit de l'épargne de l'ouvrier, peut rarement passer à ses enfants.

Hier, on s'est occupé de frais de licitation, en invoquant le palliatif introduit déjà dans la loi de 1884. Il faudra faire un pas de plus dans cette voie. La modification au régime successoral que l'on propose ne doit pas effrayer les partisans des principes du Code civil, que tous les membres du Congrès entendent sauvegarder. On ne peut méconnaître, en tous cas, qu'il y a là une étude à faire et un vœu doit être émis dans le sens de cette étude.

M. Antony ROULLIET ne croit pas, que dans les termes indiqués par M. Picot, il y ait un inconvénient à présenter un vœu; mais ce n'en n'est pas moins un retour indirect à la proposition de l'*Homestead exemption* écartée la veille par le Congrès.

Quoi qu'il en soit, on peut seulement indiquer une étude à faire.

M. le Président fait observer qu'au surplus, dans l'état actuel, il serait difficile au Congrès de statuer en connaissance de cause.

M. Rostand regrette qu'on n'ait même pas expliqué, hier, en quoi consistait le *homestead*. Il est vrai que la 11e question a été supprimée par un vote ; mais cette suppression et ce vote ont eu lieu sans discussion.

M. le Président, après avoir constaté que ce vote est acquis, prie M. Cheysson de vouloir bien rédiger son vœu tel qu'il entend le présenter.

M. Cheysson propose le texte suivant :

Le Congrès émet le vœu que le régime successoral soit revisé de manière à faciliter la conservation, entre les mains de la famille ouvrière, de la petite maison d'une valeur inférieure à 5.000 fr.

M. le Président estime, lui aussi, qu'il faudrait émettre le vœu simplement dans le sens d'une étude à faire.

M. Cheysson ne partage pas ce sentiment. Pour lui, le principe serait bon à signaler et à proclamer.

Un Membre fait observer que les maisons qui font l'objet du vœu resteront entre les mains des ouvriers, car eux seuls auront, vu leur bas prix, intérêt à les acheter.

M. Cheysson combat cette opinion. Le plus souvent, ce n'est pas l'ouvrier qui achète la petite maison mise en vente sur licitation, c'est un cabaretier. Cet abus a été signalé par nombre de patrons et c'est lui qu'il faut éviter.

M. Rostand ajoute, à l'appui de cette observation que, non seulement les cabaretiers peuvent acheter ces maisons, mais encore des entrepreneurs qui spéculent sur la plus-value donnée aux terrains et aux maisons par des initiatives philanthropiques et désintéressées.

M. Antony Roulliet insiste pour que cette discussion soit close par un vœu réclamant une étude de la question ; mais seulement une étude.

M. Cheysson demande expressément la proclamation d'un principe. Que l'on mette la question aux voix ; elle sera votée ou elle ne le sera pas.

M. Antony Roulliet demande expressément aussi que le Congrès statue sur la proposition ci-après :

« Le Congrès émet le vœu qu'une étude du régime successoral soit faite... » et la suite comme M. Cheysson.

M. Smith appelle l'attention du Congrès sur le danger qu'il y a à aborder ainsi des questions qui sont en dehors de l'ordre du jour.

Celle qui est en discussion est particulièrement grave, aussi estime-t-il qu'il n'y a pas lieu de la trancher, et, pour couper court au débat, il demande instamment qu'on passe à l'ordre du jour.

M. LE PRÉSIDENT met aux voix l'ordre du jour pur et simple, qui a la priorité ; il est voté à l'unanimité moins deux voix.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de la dernière des questions figurant à l'ordre du jour :

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

AU POINT DE VUE MORAL

Rapporteur : M. Georges PICOT

1re QUESTION. *Partout où les conditions économiques le permettent, les habitations séparées, avec petits jardins, doivent être préférées dans l'intérêt de l'ouvrier et de sa famille.*

Cette résolution est adoptée, sans discussion, à l'unanimité.

2e QUESTION. *Si la cherté du sol ou quelque autre motif oblige à construire dans le centre des villes des maisons où se trouvent rapprochées sous le même toit plusieurs familles, toutes les conditions d'indépendance doivent être minutieusement ménagées en vue de réaliser entre elles le moindre contact.*

M. CAZIN préconise la construction, dans les zones militaires, de maisons construites en pans de bois, qui seraient, en cas de guerre, d'un démontage facile. Le Congrès pourrait émettre le vœu que des démarches soient faites auprès des autorités militaires pour donner à cet égard les autorisations nécessaires.

M. NAUD, fils, craint que M. Cazin n'ait oublié la situation créée par la loi sur le service militaire obligatoire. Les hommes qui peuvent être appelés jusqu'à quarante-cinq ans, en cas de guerre, et qui, pour la plupart, se verront dans l'obligation de rejoindre leur corps dans les deux premiers jours de la mobilisation, auront bien autre chose à faire qu'à démolir leurs maisons.

M. CAZIN n'est pas frappé de cette objection. Ces guerres heureusement n'arrivent pas fréquemment.

Pour lui, il s'engagerait volontiers à construire sur le terrain compris dans la zone militaire de Calais, et se ferait fort de faire enlever dans l'espace de quarante-huit heures, ses maisons en torchis, de les ranger et de les reconstruire après le conflit.

Il a la conviction que si le vœu par lui proposé était voté, et si les autorisations de construire étaient données, bientôt un grand

nombre d'ouvriers les mettraient à profit, car le terrain des zones militaires est plus sain, plus aéré, et permettrait à chaque ouvrier d'avoir son jardin potager.

M. le Président pense que M. Cazin pourra plus tard reprendre plus utilement ce projet de vœu, et met aux voix la 2e question qui est adoptée.

3e Question. *Les plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de rencontre entre locataires. Les paliers et les escaliers en pleine lumière doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique. Il faut proscrire rigoureusement les corridors et couloirs, quels qu'ils soient.*

Chaque logement doit contenir intérieurement un cabinet d'aisances prenant son jour au dehors et pourvu d'eau.

M. Mendès Guerreiro (Portugal) demande la suppression des second et troisième paragraphes, qui lui paraissent contenir des prescriptions ou des prohibitions trop absolues.

M. Georges Picot, *rapporteur*, répond qu'on a précisément voulu donner à ces questions un caractère de précision rigoureuse. Partout on a proclamé comme un principe absolu la nécessité de supprimer le corridor banal, le couloir où les locataires peuvent se rencontrer, car la promiscuité et le désordre naissent de ces rencontres. C'est même pour cela, pour rendre à cet égard la pensée du Comité plus claire, qu'on a demandé que les paliers et les escaliers soient en pleine lumière. Oui, il faut qu'ils en soient inondés ! Le Comité a voulu exprimer par là qu'il ne doit pas y avoir possibilité de se rencontrer dans l'ombre, à l'abri des regards, dire que les paliers, que les escaliers doivent être considérés comme « une prolongation de la voie publique », c'est-à-dire que le domicile, le *home* commence à la porte donnant sur le palier. Il faut que le locataire, qui tient à l'inviolabilité de son domicile, ait le sentiment qu'il est chez lui, lorsqu'il a franchi la porte qui donne sur le palier, et à ce moment seulement.

C'est dans ce sens très précis que le projet de vœu a été rédigé.

M. Mendès Guerreiro réplique que la réalisation des conditions prévues par le vœu n'est pas toujours facile, au point de vue du constructeur. Il y a certaines difficultés matérielles d'application dont M. Picot ne s'est peut-être pas bien rendu compte. Les prescriptions qu'on veut imposer pourraient être suivies, si l'on avait toujours du terrain à discrétion, mais à l'intérieur des villes, dans les quartiers pauvres, où les maisons sont utiles, il faudrait subordonner la distribution intérieure à la configuration du terrain.

M. Georges PICOT invite M. Guerreiro à aller voir ce qu'on a fait à Paris, rue Jeanne-d'Arc, à Rouen et à Lyon.

M. ANGENAULT dit qu'à Orléans, dans les maisons ouvrières, les couloirs sont communs à deux locataires et la promiscuité n'a jamais dérangé personne. Si, pour une raison quelconque, le propriétaire est mécontent d'un de ses deux locataires, il en prend un autre à la place, voilà tout!

M. RAFFALOVICH déclare qu'il est aussi individualiste qu'on peut l'être. On a pu le constater dans les précédentes discussions. Cependant, il pense que la question ne prescrit rien qui ne puisse être accepté et il ne verrait même aucun inconvénient à ce qu'elle fût examinée au point de vue du législateur.

M. CACHEUX trouve que l'on va un peu loin en voulant proscrire tous les couloirs intérieurs. Ira-t-on jusque-là, même quand la maison sera habitée par un seul locataire?

M. Georges PICOT explique que ce qui a préoccupé le Comité, c'est la possibilité, pour des voisins et pour des voisines, de se rencontrer dans les couloirs communs. Il y a, certes, des familles respectables, des personnes vertueuses sur lesquelles la promiscuité ne peut rien; mais ce ne sont pas celles-là qu'on a en vue. En Angleterre, on a été très frappé des dangers de la promiscuité. C'est à ce point que, dans les maisons ouvrières anglaises, on a — il est possible de le constater en voyant des types mêmes représentés à l'Exposition — établi, dans les escaliers, à chaque palier, deux grandes baies ouvertes par où l'air passe. Eh bien! les courants d'air, qui vous glacent, ont été établis précisément pour empêcher de stationner. M. Georges Picot rappelle que visitant une de ces maisons, à Londres, il demanda des explications sur l'existence si funeste de pareils courants d'air et qu'il lui fut répondu qu'ils avaient été disposés à dessein.

C'est dans le même esprit et pour obtenir le même résultat que le Comité, qui n'a pas voulu aller jusque-là, recommande que l'escalier aboutisse à des paliers *en pleine lumière*.

M. DU MESNIL fait remarquer que l'hygiène est pleinement d'accord avec M. Picot. Les couloirs sont des foyers d'infection. C'est un passage commun, et précisément parce qu'il est commun, personne ne s'en occupe au point de vue de la propreté, chacun se repose sur le voisin du soin de le nettoyer.

M. SMITH appuie le vœu; mais il voudrait de plus qu'il fût

spécifié que le cabinet d'aisances devra être pouvu d'eau d'une manière permanente, avec système automatique.

M. VERBERCKMOES s'associe à l'observation de M. Smith. Cette pratique a donné, dansles maisons qu'il a fait construire, les meilleurs résultats.

M. ROSTAND dit qu'on pourrait indiquer que les couloirs mixtes sont seuls proscrits.

La troisième question est mise aux voix et votée, sans l'addition proposée par M. Smith.

Mais M. LE PRÉSIENT explique que le Congrès n'en est pas moins de l'avis de ce dernier. Seulement il faut éviter de charger de détails les résolutions du Congrès.

4e QUESTION. *Pour les familles de plus de trois personnes, la division en trois pièces est indispensable, afin de permettre la séparation des sexes.*

Cette résolution est adoptée sous le libellé suivant :

Pour les familles ayant des enfants de sexes différents, la division en trois pièces est indispensable, afin de permettre la séparation des sexes.

5e QUESTION. *Toute agglomération où une atteinte serait portée à l'indépendance absolue du locataire et de sa famille doit être proscrite.*

Ce texte est mis aux voix et adopté.

M. LE PRÉSIDENT donne lecture de différentes résolutions qui ont pour but la fondation de sociétés nationales destinées à faciliter la construction de maisons à bon marché et la création d'une association internationale.

La première de ces résolutions, due à l'initiative de M. SIEGFRIED, *président*, est ainsi conçue :

« Le Congrès recommande comme l'un des meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration du logement, la fondation de sociétés nationales ayant pour but d'encourager, par des conférences, publications, concours de plans, renseignements, etc., les industriels, les ouvriers par la coopération ou des sociétés locales, à construire des maisons saines et à bon marché. »

M. RAFFALOVICH donne lecture du projet qu'il a préparé et qui est ainsi conçu :

« Messieurs, notre honorable président, dans l'éloquente allocution de bienvenue par laquelle il a ouvert les travaux du Congrès, a indiqué une mesure excellente qu'il recommandait à notre

attention : la fondation d'une association internationale permanente qui s'occuperait de l'étude des problèmes relatifs à l'amélioration, à l'assainissement, à la construction des logements à bon marché.

« M. Siegfried voulait perpétuer en quelque sorte la réunion des bonnes volontés qui ont répondu en si grand nombre à l'appel du Comité d'organisation.

« De même que les statisticiens ont créé un Institut international de statistique, qui sert, en quelque sorte, de centre de ralliement à l'élite d'entre eux, nous voudrions jeter les bases d'un comité permanent, d'une sorte de grand conseil d'études et de propagande.

« Je viens donc vous proposer le vote de la résolution suivante :

« Afin de donner aux travaux du Congrès une portée pratique et désireux d'établir un centre actif de propagande en même temps que d'information technique, économique et morale, le Congrès international des habitations à bon marché, réuni à Paris, en juin 1889, décide :

« 1° Il sera formé, dans un délai de six mois, une association internationale, dont le siège sera à Paris, et qui aura pour but l'étude des questions relatives à l'amélioration, à l'assainissement, à la construction de logements à bon marché;

« 2° Le bureau du Congrès sera chargé, d'accord avec les membres du Comité d'organisation et en s'entendant avec les membres du Comité de patronage, d'élaborer le projet des statuts de cette association. »

M. le Président donne lecture d'un projet de résolution présenté par M. Le Prince. Ce projet est ainsi conçu :

« Le Congrès, considérant, que lorsque une question d'économie sociale aussi importante que celle du « logement à bon marché » est posée, il importe que sa solution ne se fasse pas attendre ;

« Que des vœux émis pour qu'elle soit résolue d'urgence ne sauraient suppléer, même lorsqu'ils sont pris en considération, à un fait tangible, frappant par cela même les esprits les plus indifférents, sinon les plus pessimistes;

« Et que le Congrès se doit à lui-même d'affirmer, par une initiative qui l'honorera, qu'il suffit d'un acte de volonté pour que ce fait se produise sans retard et au plus grand profit de la paix sociale;

« Décide :

« Que son bureau, le Congrès ayant pris fin, se constituera en comité d'études, dans le but :

« 1° D'arrêter les bases d'une société de maisons à logements à

bon marché, pour Paris, et qui, de plus, devrait prêter son appui aux sociétés similaires qui pourraient se constituer dans toutes les autres grandes villes de France ;

« 2° Ces bases arrêtées, de constituer ladite société, au point de vue financier, de manière à ce qu'elle réponde, dans la mesure la plus large possible, à son objet, c'est-à-dire à ce qu'elle en arrive, le temps aidant, à substituer enfin, à des taudis infects, que le travailleur fuit et où sa famille s'étiole, quand elle ne s'y corrompt pas, un véritable foyer domestique où il se plaira et où il trouvera, avec les siens, le confort du chez soi, le confort qui est dû à tout être humain et en dehors duquel l'homme, aigri, devient de toute nécessité un ennemi de la société.

« Les membres du Congrès s'obligeant à s'associer aux études de leur bureau et à lui apporter, en même temps que le concours de leur expérience, l'aide dans la mesure de leurs ressources, dont il pourrait avoir besoin. »

M. LE PRÉSIDENT fait observer que deux idées principales se dégagent de ces divers projets de résolutions.

D'un côté, on désire la formation de sociétés nationales ; de l'autre, celle d'une société internationale ; les deux idées ne s'excluent pas.

M. Antony ROULLIET donne lecture d'une proposition ainsi conçue :

« MESSIEURS,

« Je demande au Congrès, avant de se séparer, et sans lui faire un exposé des motifs qui se trouve, d'ailleurs, dans les discussions si intéressantes de ses trois séances générales, la permission de lui soumettre un projet de vœu qui serait comme la conclusion de ses travaux.

« Ce projet de vœu pourrait être ainsi conçu :

« Le Congrès, considérant que l'amélioration et le prix du logement constituent l'une des questions qui sollicitent le plus vivement l'attention des pouvoirs publics ;

« Sur la proposition de son secrétaire, M. Antony Roulliet ;

« Émet le vœu :

« Qu'une commission soit constituée à l'effet de poursuivre, en utilisant les données recueillies par l'enquête faite à l'occasion de l'Exposition d'Économie sociale, une étude sur l'ensemble de la question de l'habitation salubre et à bon marché, en vue d'arriver, dans la

mesure du possible, à une solution de la question ou, tout au moins, à lui donner quelques-unes des satisfactions qu'elle comporte. »

M. le Président dit que l'idée de créer une société internationale est peut-être difficile à réaliser, mais que cependant cette réalisation n'est pas impossible. On pourrait commencer par former des sociétés nationales; on établirait ensuite une fédération de ces sociétés.

M. Raffalovich pense que, pour étudier la question et préparer une solution, il faudrait proroger les pouvoirs du Comité d'organisation et du bureau du Congrès.

M. Mayeur ne voit aucun intérêt à la création d'un Comité international. Une association nationale lui paraît préférable, sauf à se mettre d'accord avec les associations étrangères.

M. Raffalovich est d'avis qu'il faudrait mettre à profit les bonnes volontés actuellement réunies. L'organisation d'une société nationale sera forcément longue. Il ne faudrait pas perdre le fruit des efforts dont les séances du Congrès témoignent. C'est pour cela qu'il voudrait voir le Congrès prendre l'initiative de la mesure qu'il propose.

M. Schaeck-Jaquet (Suisse) croit la fondation d'une société internationale très réalisable et cite l'exemple de la Croix-Rouge.

M. Cacheux dit que ce serait, du moins, le moyen de centraliser des renseignements et des documents.

M. Mendès Guerreiro appuie la proposition de M. Raffalovich.

Après un échange d'observations entre divers membres, parmi lesquels M. Mayeur, M. le Président exprime l'avis qu'on peut adopter les deux vœux proposés par lui et par M. Raffalovich et charger le bureau de préparer le travail.

M. Antony Roulliet reconnaissant que sa proposition se rattache d'une manière intime aux deux précédentes n'en demande pas la mise aux voix.

M. Henri Pensa est d'avis que le bureau soit tenu de faire cette proposition dans un délai déterminé et que le résultat de ses études soit communiqué aux intéressés par la voie de la presse.

Les deux projets de résolution de MM. Jules Siegfried et Raffalovich sont mis aux voix et adoptés.

M. Cacheux donne ensuite lecture du mémoire suivant concernant la difficulté d'établir à Paris des logements convenables pour les ouvriers.

La cause principale qui empêche les capitalistes d'employer

leurs fonds à la construction d'habitations à bon marché, provient de l'irrégularité des rentrées. A la plus légère crise, le locataire paie son loyer en dernier, souvent il cherche à ne pas le payer du tout, et quand il parvient à voler son propriétaire on le plaint, on l'excuse et souvent on le complimente. Le propriétaire n'arrive pas à se faire rendre justice avec la législation actuelle : La garantie sur les meubles est illusoire et quand il agit par voie d'huissier pour se faire payer les sommes qui lui sont dues, c'est uniquement pour empêcher la grève des loyers de s'étendre.

En Angleterre et en Belgique, on fait payer toutes les quinzaines le loyer des maisons à étages, et dans ce dernier pays, une loi votée récemment permet d'expulser un locataire moyennant quinze francs.

Tant que la bienfaisance ne s'appliquera pas à payer le loyer des travailleurs qui ne peuvent le faire, et que ces locataires ne considèreront pas le loyer comme une dette aussi sacrée que celle du boulanger, il y aura pénurie de petits logements convenables dans Paris, et ni les pouvoirs constitués, ni les sociétés philanthropiques ne pourront remédier aux effets de l'encombrement quand, pour une cause ou pour un autre, la population parisienne augmentera d'une façon anormale dans certains quartiers.

Les difficultés relatives à l'établissement de maisons pour une famille sont plus considérables que celles qui concernent les maisons à étages, car les lois et les règlements municipaux grèvent les maisons pour une famille de charges bien plus considérables que les autres immeubles.

Quand la maison est sur une voie classée, il faut payer 200 fr. par mètre de façade pour l'établissement de la rue, 500 fr. pour la construction d'un branchement d'égouts par suite le prix de la propriété est grevé de 1,500 à 2,000 fr., rien que par le fait de la viabilité et de la voirie.

Les charges annuelles se composent du balayage, du curage de l'égout, du droit d'écoulement des vidanges à l'égout ou de leur enlèvement par des compagnies spéciales, de la fourniture de l'eau potable, des impôts.

Le total de ces frais peut s'élever de 120 à 150 francs pour une maison dont la valeur locative est de 300 à 350 francs.

On peut diminuer ces frais en construisant des maisons le long de passages non classés, comme l'a fait la Société de Passy-Auteuil, mais alors on a des ennuis provenant de la rentrée de sommes minimes. Il est difficile à un syndicat de propriétaires de

se faire payer les contributions de chacun, il n'en est pas de même pour l'État.

Il nous semble que l'État et la ville pourraient faire payer les impôts et les charges proportionnellement à la valeur du logement, et ne pas favoriser la construction de maisons à étages au détriment des locataires des maisons pour une famille.

Je n'ai jamais compris pourquoi on exonérait du paiement de tout impôt le locataire d'une maison à étages qui paie un loyer inférieur à 500 fr., pendant que celui d'une petite maison paye jusqu'à 150 fr. de charges.

Je comprends qu'on veuille supprimer les petites maisons dans Paris, mais on n'y arrivera pas, car dans bien des quartiers le sol est trop mauvais pour qu'on y construise des maisons à toute hauteur.

En résumé, la ville devrait : 1° se charger de l'établissement et de l'entretien de tous les passages desservant plusieurs habitations appartenant à des propriétaires différents et rentrer dans ses déboursés au moyen de la taxe du balayage; 2° fournir l'eau à prix de revient et se faire rembourser à raison de tant par famille.

Elle devrait suivre le même principe pour l'écoulement des eaux ménagères et l'enlèvement des vidanges.

Je sais fort bien que ces idées ne sont pas du goût de nos édiles et qu'ils ne tiennent pas à avoir de petites maisons dans Paris, pas plus que les maires de plusieurs communes environnantes qui n'acceptent plus à l'entretien que des voies de 12 mètres de large, bien cailloutées ou pavées, et munies de trottoirs ainsi que d'appareils d'éclairage.

Malgré toutes les difficultés énumérées, j'ai créé avec l'aide de mes amis plusieurs rues dans Paris, bordées de petites maisons. Nous n'avions pas les fonds nécessaires pour établir des maisons irréprochables, mais au moment où nous avons commencé nos opérations, la population parisienne augmentait chaque année de 50,000 âmes, et le nombre des petits logements restait stationnaire. Nous avons donc transformé des terrains d'une superficie de 70,000 mètres environ en terrains à bâtir, et nous les avons vendus par petits lots. Les acquéreurs y ont construit des maisons qui laissent sans doute à désirer, mais qui sont bien moins insalubres que les petits logements situés dans les grandes maisons à étages des quartiers populeux de Paris. La société Naud a également rendu service en créant le village de Billancourt aux portes de Paris et en attirant ainsi hors de la capitale un grand nombre de travailleurs.

Cette lecture est interrompue à plusieurs reprises. M. Mayeur, entr'autres, fait remarquer que la Compagnie des eaux reçoit le prix des abonnements comme gérante de la ville de Paris.

Sa lecture terminée, M. Cacheux émet le vœu qu'en France, les sociétés savantes s'occupent, comme le font les sociétés étrangères, de la question du chauffage.

Il faudrait mettre au concours, comme en Allemagne, la construction d'un appareil pour chauffage et cuisson. De même, on pourrait imiter la Belgique qui a ouvert un concours pour l'établissement d'un mobilier d'habitation ouvrière. Pour 400 fr. on a obtenu un mobilier très convenable.

M. Cazin, sur l'invitation de M. le Président, donne lecture d'une note qu'il a rédigée :

« Messieurs, selon ce qui a été décidé précédemment, étant donné que le principe de l'indépendance la plus complète devait être laissée à l'ouvrier, indépendance sans laquelle il repousserait toute espèce d'idée d'association ayant pour but l'habitation ouvrière à bon marché ; sans pour cela, bien entendu, dédaigner les comités de patronage et d'initiative, ni l'intervention des caisses d'épargne qui prêteraient à 2 ou 3 %, pourvu que ces caisses publiques ne puissent s'immiscer dans les opérations des associations ouvrières; quant à leur gérance et notamment quant aux constructions proprement dites, je n'ai besoin d'appeler alors l'attention du Congrès que sur une partie de mon organisation.

« Les statuts imposés aux sociétés anonymes donnent, à mon avis, les garanties publiques à peu près suffisantes, et il serait spécieux peut-être, pour le Congrès, de traiter cette question. Il me paraît indispensable en tous cas, d'étudier sérieusement leur caisse de réserve, de prêt et de prévoyance, que permettent de fonder ces associations ouvrières que je préconise.

« Il y a parmi la classe ouvrière, — la majorité et au delà de ses sujets, j'en suis sûr, sont des honnêtes gens qui ne demandent que du travail, la santé et la possibilité de payer leur loyer — l'ignorance du droit qui ne permet à l'ouvrier, que bien rarement, d'apprécier aussi bien son droit que son devoir. L'ouvrier se laisse souvent conduire par conseils, dans une mauvaise et fausse voie, mais on fait quelquefois de lui de fort mauvais locataires par des poursuites acharnées et souvent déraisonnables : les associations corrigeraient ce défaut et par une bonne gestion amèneraient même à eux beaucoup de mauvais locataires qui, trouvant le bien-

être, ne demanderaient pas mieux que de suivre leurs camarades dans la bonne voie et l'équité.

« Ce serait la moralisation de l'ouvrier par l'ouvrier lui-même.

« Il y a bien certainement deux catégories très distinctes à faire dans la classe ouvrière : Les indigents, qui sont et resteront, quoi qu'on y puisse faire, à la charge de la société, c'est-à-dire de la bienfaisance publique, souvent trop restreinte malheureusement, et l'ouvrier, le travailleur laborieux, qui entend vivre librement et exclusivement du produit de son travail. Ma combinaison ne peut être utilisée que pour cette dernière catégorie qui, à mon avis, est à un certain point de vue la plus intéressante, attendu notamment que parmi les indigents il se trouverait encore un grand nombre d'honnêtes citoyens, qu'il serait toujours facile de faire passer, au moyen de nos associations, d'une catégorie dans l'autre, au point de vue du logement tout au moins, lequel logement ne pourrait qu'être salubre, puisque l'organisation n'en admettrait point d'autre.

« On a parlé au Congrès des non-valeurs locatives, ainsi que des sociétés d'assurance sur la vie. C'est sur ce point que je tiens à appeler toute l'attention du Congrès. Les non-valeurs n'existeraient plus avec le genre d'association que je vous propose de patroner : *leur caisse de réserve, de prêt et de prévoyance* les anéantiraient puisque, grâce à elles, chacun paierait son loyer. Quant à l'assurance sur la vie, tous les ouvriers peuvent-ils en profiter?

« N'est-ce point tout justement au moment où l'ouvrier, même laborieux et digne d'intérêt sur tous les points, épuisé qu'il est par une continuité de malheurs et de maladies, qu'il a dû renoncer au bénéfice de l'assurance qu'il aurait contractée, n'ayant pu en payer régulièrement les primes, qu'il est aussi dans l'impossibilité momentanée de payer son loyer?

« Eh! bien, messieurs, je crois que le genre d'association que j'ai eu l'honneur de vous soumettre, obvie pleinement à cet inconvénient matériel de la vie, qu'il est impossible de prévoir; les statuts que j'ai préparés, tout en faisant une large part et concession aux veuves et orphelins, ne s'opposent aucunement du reste, à l'assurance sur la vie de tous les membres de l'association, dont le gain régulier et infaillible, leur en permet la pratique. Mais il faut hélas! bien se rendre compte que, malheureusement, ce n'est pas le plus grand nombre, les ouvriers, qui peuvent compter sur un gain *régulier et infaillible* : la crise et le chômage plus ou moins éventuel qu'elle occasionne, fait, bien souvent, à la plupart des ou-

vriers, ainsi que certaines blessures ou maladies, une situation bien irrégulière, conjurable par l'institution des caisses de prêts et de prévoyances locatives et non autrement.

« Leur fonctionnement en est très simple, messieurs, chaque groupe ou association ouvrière imposerait une minime cotisation à chacun de ses membres, jusqu'à ce que cette caisse ait atteint une valeur proportionnelle au nombre d'adhérents; elle y ferait verser les amendes disciplinaires que chaque membre encourrait pour absence aux réunions, etc., et enfin, bien des ressources diverses, que peuvent produire, au moyen de petites fêtes de familles que font ordinairement les sociétés ouvrières du même genre, pourraient aussi être affectées à leur création et entretien.

« Voilà pour leur approvisionnement.

« Quant aux services que ces caisses pourraient rendre, ils sont incontestables. L'ouvrier qui se trouve sans travail, soit par chômage, *involontaire bien entendu*, soit par maladie ou blessure quelconque et qui, par cela même, est mis dans l'impossibilité de payer son loyer, fait une demande écrite à sa société : le comité de permanence fait une enquête et autorise l'emprunt à ladite caisse, destiné au paiement du terme de loyer dû; ce comité peut refuser si la nécessité d'emprunter n'est pas justifiée. A partir de ce moment, l'ouvrier emprunteur s'engagerait à rembourser par acomptes, son prêt à ladite caisse, au moyen du 1/5 de son salaire, et il a, de plus, en cette circonstance, évité les frais de justice considérables que l'on fait ordinairement à tout ouvrier qui ne paie pas son loyer, qu'il en soit ou non excusable, pour arriver judiciairement à pouvoir pratiquer cette retenue du 1/5 de son salaire.

« Pourquoi n'y consentirait-il point amiablement?

« Rien de plus simple, on le voit : le gage est faible, il est vrai, et ne conviendrait, en aucune façon, aux sociétés financières quelconques, mais en l'espèce, ce fonds de réserve, appartenant à la Société, on conçoit que, sans autres garanties, elle en fasse profiter chacun de ses membres.

« J'ai confiance, Messieurs, que vous voudrez bien étudier ma combinaison et ce qu'elle comporte; peut-être, ces caisses de prêts pourraient-elles être généralisées? A mon avis, le comité de patronage des logements d'ouvriers à bon marché que le Congrès a parlé d'organiser, pourrait en étudier le mécanisme. On ne saurait, selon moi, trop grandement secourir l'ouvrier laborieux qui, pour éviter les ennuis des poursuites judiciaires et leur suite absolument dispen-

dieuse, s'imposerait les plus grands sacrifices. Ces poursuites, dans le but d'arrêter le 1/5 du salaire de l'ouvrier, pourraient être simplifiées considérablement, et l'ouvrier laborieux pourrait encore en consentir l'aliénation volontaire à toute société philanthropique, qui lui ferait un prêt lui permettant de payer son loyer lorsqu'il est poursuivi.

« Une loi serait nécessaire pour permettre que cette aliénation volontaire puisse, pour le paiement du loyer, être faite sans frais. Il suffirait, je crois, de comparaître volontairement dans le cabinet du juge de paix et d'en dresser acte, lequel serait enregistré en débet et signifié à prix réduit, comme pour affaires de prudhommes par exemple, au patron de l'ouvrier emprunteur.

« On conçoit aisément que cette méthode conduirait à la diminution des loyers ».

M. Georges Picot, *vice-président*, croit bon de ne pas laisser le Congrès, au moment de se séparer, sous une impression de tristesse qui se dégage de certaines lectures, et, sans vouloir faire un résumé des travaux accomplis, il pense qu'il y a utilité à signaler les résultats obtenus.

Le seul rôle d'un Congrès est de se rendre un compte exact des obstacles apportés à la solution d'un problème, tel qu'on entend le poser. Celui-ci s'est réuni pour examiner dans quelles conditions on pourrait réaliser les habitations à bon marché. Certes, on a constaté bien des difficultés; mais on a vu aussi les moyens généraux à l'aide desquels on est arrivé partiellement à les surmonter. Les intéressantes visites faites à l'Exposition, à Passy-Auteuil, aux Moulineaux ont montré que le problème a été résolu en plusieurs endroits.

Mulhouse a fourni le premier type des habitations ouvrières; plus tard la Société Havraise, sous l'impulsion de M. Siegfried, le président même du Congrès, a créé des habitations à bon marché. Puis sont venues les habitations d'Anzin, de la Vieille-Montagne, etc.

M. Picot manifeste une vive admiration pour les habitations ouvrières qu'il a vues à Lille, avec ce « petit jardin », dont M. Jules Simon a parlé dans l'*Ouvrière*, et qui a vaincu le cabaret.

A Paris, il est plus difficile de construire des maisons avec un petit jardin; d'autre part, M. Cacheux a signalé bien des difficultés qui s'opposent encore à la réussite de l'entreprise à laquelle le Congrès s'est dévoué.

L'insuccès provient de ce que l'on construit sur des terrains achetés trop cher. En résumé la famille, dans ces maisons, est reconstituée d'une manière excellente; mais les capitaux engagés

éprouvent des déboires. On peut dire que pour les locataires, on a réussi, et pour le propriétaire le résultat est médiocre.

Qu'on achète à très bon marché, au-dessous de 5 francs le mètre, des terrains situés loin de la ville, pourvu que les voies de communication qui y conduisent soient nombreuses et commodes, et l'on réussira. Il est vrai que pour certaines catégories de locataires, il faut, à l'intérieur même de la ville, des habitations. C'est pour ceux-là qu'on a créé, en 1851, le système des grandes maisons, qui a d'abord fort mal réussi. L'ouvrier manquait d'indépendance dans ces « casernes »; il se sentait sous l'œil du voisin, et la promiscuité y était intolérable. Peu à peu les constructeurs ont compris que le succès dépendait du soin qu'ils mettraient à ménager l'indépendance des locataires. Vous avez donné votre approbation aux dispositions techniques qui peuvent assurer le plus efficacement cette indépendance.

Dans l'examen de ces délicates questions, il ne suffit pas d'apporter le sentiment du devoir, mais une véritable sympathie pour la famille de l'ouvrier, je dirai plus, du respect. C'est l'impression qui suit le visiteur lorsqu'il parcourt les grandes constructions élevées depuis quelques années. L'architecte qui a établi le type des maisons Peabody avait le sens de ce qu'exigeait la famille. Après Londres, c'est à Rouen d'abord, qu'on a transporté le type anglais, puis à Lyon. Enfin, à Paris, la Société philanthropique vient de l'appliquer avec un succès complet.

On peut donc dire que la question des habitations à bon marché a fait un grand pas depuis quelques années. En résumé, le but sera atteint si, pour les petites maisons, on construit loin de la ville, et si, dans les grandes maisons, l'indépendance est assurée.

Quand la philanthropie aura réussi à découvrir les meilleurs plans (et c'est son seul rôle), la spéculation, c'est-à-dire le jeu normal des capitaux, des forces humaines, dont l'Exposition montre les merveilles, développera les résultats acquis.

Les Membres du Congrès de 1889 pourront alors se rendre ce témoignage de n'avoir pas été étrangers au succès en proclamant les véritables principes (*Applaudissements.*)

M. le Président juge qu'il est inutile de rien ajouter à ce que vient de dire si bien M. Picot. Après avoir remercié ses collègues, français et étrangers, de leur assiduité, il exprime l'espoir que leurs communs efforts ne seront pas perdus, et prononce la clôture du Congrès.

La séance est levée à quatre heures et demie.

RÉSOLUTIONS PRISES ET VOEUX ÉMIS
PAR LE CONGRÈS.

I

Des Habitations à bon marché au point de vue économique et financier.

Résolutions

1. Le problème des habitations salubres à bon marché, vu la complexité des causes en jeu, ne comporte pas de solution universelle et absolue.

2. C'est à l'initiative individuelle ou à l'association privée qu'il appartient de trouver la solution appropriée à chaque cas particulier.

L'intervention directe de l'État ou de l'autorité locale sur le marché, venant faire concurrence à l'industrie privée ou tarifer les loyers, doit être écartée ; elle ne peut être admise que s'il s'agit de moyens de communication, de police sanitaire et de péréquation fiscale.

3. Le développement de la construction des maisons à bon marché dans les faubourgs et les environs des villes est intimement lié au service des transports fréquents et économiques (tarifs réduits sur les chemins de fer, trains d'ouvriers, lignes de pénétration dans les villes, tramways, bateaux à vapeur, etc.).

4. Parmi les ressources auxquelles il peut être fait appel, il convient de signaler les réserves des caisses d'épargnes.

L'intervention des caisses d'épargne dans le dévéloppement des habitations à bon marché est légitime et utile à condition de demeurer circonspecte. Cette intervention peut se réaliser sous des formes variées. Le législateur peut et doit favoriser cette intervention, soit en reconnaissant une liberté partielle d'emploi des dépôts ou des patrimoines, soit en réduisant les charges fiscales.

5. Afin de concilier la liberté de l'acquéreur avec les engagements qu'il contracte par l'achat d'une maison et d'alléger, en cas de mort, les obligatiens qui retombent à la charge de ses héritiers, il y a lieu d'étudier notamment diverses combinaisons (conditions de résiliation du contrat avec remboursement des annuités, assurances sur la vie, prêts hypothécaires, etc.).

Vœux

6. Le Congrès émet le vœu « que la loi autorise les caisses d'épargne à mettre, moyennant des garanties à déterminer (obligations hypothécaires transmissibles, etc.), une partie des fonds des déposants à la disposition des constructeurs de maisons ouvrières, ce qui aurait pour objet d'utiliser, dans la région qui les a produits, les capitaux de la petite épargne. »

7. Le Congrès émet le vœu « que le Crédit Foncier étudie, avec les Compagnies d'assurances sur la vie, les moyens de prêter un concours effectif à la construction des habitations à bon marché. »

II

Des Habitations à bon marché au point de vue de la Législation.

Résolutions

8. Le législateur doit édicter des règles spéciales de nature à susciter la construction de maisons ouvrières.

9. Les maisons à bon marché doivent jouir, soit d'une manière permanente, soit dans le temps qui suit leur construction, d'exemptions spéciales des charges fiscales qui pèsent sur la propriété.

10. L'autorité locale doit intervenir dans l'examen de la salubrité de l'habitation.

11. L'insalubrité d'une maison ou d'un groupe de maisons peut donner lieu à l'expropriation pour cause d'utilité publique.

12. Le principe de l'exonération des frais de justice, de

timbre, d'enregistrement, doit être inscrit dans la loi au profit des habitations à bon marché, dans le cas où la maison de famille constitue l'unique actif immobilier de la succession.

13. Il y a lieu d'étudier les modifications à apporter à la législation au point de vue de l'expulsion du locataire.

Vœu

14. Il convient de prescrire dans les villes, au nom de l'hygiène, l'adduction d'eau potable dans toutes les maisons.

III

Des Habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.

Résolutions

15. Il y a lieu de soumettre à l'autorité publique les plans de constructions ouvrières, avant l'exécution, au point de vue de la salubrité de l'habitation.

16. Des règlements locaux doivent être élaborés pour prévenir la construction de logements insalubres, en tenant compte des ressources locales en matériaux de construction et des besoins des habitants.

17. Le Congrès recommande les *desiderata* formulés dans le rapport de M. Émile Muller et de M. le docteur du Mesnil pour l'hygiène, la salubrité et la bonne construction des maisons à bon marché.

IV

Des Habitations à bon marché au point de vue moral.

Résolutions

18. Partout où les conditions économiques le permettent, les habitations séparées, avec petits jardins, doivent être préférées dans l'intérêt de l'ouvrier et de sa famille.

19. Si la cherté du sol ou quelque autre motif oblige à construire dans le centre des villes des maisons où se trou-

vent rapprochées sous le même toit plusieurs familles, toutes les conditions d'indépendance doivent être minutieusement ménagées en vue de réaliser entre elles le moindre contact.

20. Les plans seront conçus dans la pensée d'éviter toute occasion de rencontre entre les locataires. Les paliers et les escaliers, en pleine lumière, doivent être considérés comme une prolongation de la voie publique. Il faut proscrire rigoureusement les corridors et couloirs, quels qu'ils soient.

Chaque logement doit contenir intérieurement un cabinet d'aisances prenant son jour au dehors et pourvu d'eau.

21. Pour les familles ayant des enfants de sexes différents, la division en trois pièces est indispensable afin de permettre la séparation des sexes.

22. Toute agglomération où une atteinte serait portée à l'indépendance absolue du locataire et de sa famille doit être proscrite.

Résolutions votées dans la séance du 28 juin 1889

23. Le Congrès recommande comme l'un des meilleurs moyens d'arriver à l'amélioration du logement, la fondation de sociétés nationales ayant pour but d'encourager, par des conférences, publications, concours de plans, renseignements, etc., les industriels, les ouvriers par la coopération ou des sociétés locales à construire des maisons saines et à bon marché.

24. Il sera formé, dans un délai de six mois après la clôture de l'Exposition, une association internationale dont le siège sera à Paris, qui aura pour but l'étude des questions relatives à l'amélioration, à l'assainissement, à la construction de logements à bon marché.

Le bureau du Congrès sera chargé, d'accord avec les membres du Comité d'organisation et en s'entendant avec les membres du Comité de patronage, d'élaborer le projet des statuts de cette association.

ESQUISSE DE L'ŒUVRE DU « MANSION-HOUSE COUNCIL »

SUR LES HABITATIONS DES PAUVRES (LONDRES) (1)

L'état des habitations des classes ouvrières de la Grande-Bretagne préoccupe tous ceux qui s'intéressent à leur bien-être, et cela surtout depuis environ quarante ans. A côté des richesses qui s'accumulent et des villes qui s'agrandissent, les demeures malsaines et mal bâties se multiplient.

L'indigence, l'ivrognerie, l'ignorance, et des règlements sanitaires mal conçus ont, en se réunissant, rendu des districts entiers tout à fait inhabitables pour quiconque désire mener une existence saine et honnête. L'air, la lumière et l'espace ont diminué de plus en plus, tandis que les loyers exigés pour les logis pitoyables où les pauvres sont obligés de vivre, ont crû à tel point que, dans Londres, le loyer seul absorbe un quart de leur mince salaire, trop souvent réduit par la pratique bien connue du « sweating system. » Il est résulté d'un tel état de choses que les progrès du mal sont devenus plus intenses, car afin de diminuer les frais de loyer, un plus grand nombre de personnes habitent le même logis.

Quelques philanthropes ont essayé d'apporter remède au mal en construisant de grands corps de bâtiments qui se louent en chambres par étages, mais, au point où en sont les choses, leurs efforts ne sont qu'une goutte d'eau dans l'océan. De temps en temps on a bien promulgué certaines lois sanitaires, mais leurs *effets* n'ont nullement répondu aux espérances qu'elles avaient fait naître. A Londres, plus que partout ailleurs, ce manque de succès a été le plus marqué. La cause en est due à un fait — incompréhensible à tout autre qu'à un Anglais habitant Londres — c'est que, si l'on omet le *mille carré* exclusivement nommé *la Cité,* et administré par le Lord Maire et la *Corporation,* les autres *cent milles carrés*

---

(1) Voir ci-dessus page 139.

qui constituent la grande ville de Londres n'ont eu, jusqu'à présent, aucune administration municipale digne de ce nom, pouvant et voulant s'occuper des vastes questions qu'entraîne l'agglomération d'environ cinq millions d'habitants.

Le « *Metropolitan Board of Works,* » qui, après trente-quatre ans d'existence, vient d'expirer pour faire place au « *County Council,* » a rendu de grands services, mais il a presque entièrement ignoré la question du logement des pauvres.

Nos autres grandes villes ont leurs municipalités élues au grand jour par leurs habitants, mais Londres, jusqu'à présent, est resté aux mains de ces petits corps peu connus, appelés « *vestries.* » Que veut dire ce mot « *vestry?* » Au temps où tout le monde fréquentait, ou était censé fréquenter l'église paroissiale, il était convenable que les principaux habitants, à qui étaient confiées les affaires de la paroisse, tinssent conseil à l'église. Ils se réunissaient donc dans une petite pièce attenante à l'église, où les vêtements des prêtres étaient déposés. De là, le nom « vestry » (vestiaire ou sacristie). Les affaires de la paroisse pouvaient s'administrer par ces petits conseils, tant que chaque paroisse ne compta que quelques centaines d'habitants, mais quand une paroisse en vint à contenir 50,000, 100,000, 200,000 âmes et même davantage, le « vestry » ne fut plus capable d'en diriger les affaires. Les principaux habitants cessèrent de prendre intérêt à l'administration de leur paroisse, et le « vestry » en vint presque à s'élire de soi-même. Une vingtaine, une quarantaine de personnes tout au plus ont élu certains « vestries ». On cite même des cas où les « *vestrymen* » de paroisses très considérables ont reçu leur mandat de la part de deux électeurs, tandis que la masse des habitants, ne sachant ni le temps ni le lieu où se font les élections, n'y prend, par conséquent, aucun intérêt. Les membres de chaque « *vestry* » sont, pour la plupart, des gens peu connus, beaucoup d'entre eux sont même des « house-farmers, » c'est-à-dire des agents *sous-loueurs* qui se font un profit considérable comme intermédiaires entre le propriétaire et les malheureux locataires.

Il est évident que ces « vestries » n'ont ni l'intelligence nécessaire, ni la volonté d'accomplir les devoirs importants que la législature leur a imposés. Leur règle est de ne rien entreprendre si cela doit coûter de l'argent; ils se font gloire surtout de maintenir les *rates* ou impôts de la localité aussi bas que possible. Si leurs officiers de

santé ou leurs inspecteurs d'hygiène montraient trop de zèle dans l'accomplissement de leurs devoirs, ils recevraient bien vite la punition due à une activité qu'on ne désire point. Le nombre de ces officiers professionnels est tout à fait insuffisant. Ils résident, le plus souvent, très loin du quartier où l'on a le plus grand besoin d'eux. D'autres devoirs occupent leur temps, et les « vestries » traitent leurs rapports comme des pièces qui leur sont envoyées, *pour la forme* seulement et non pas dans l'intention de produire des résultats pratiques.

Eh bien, c'est à ces corps, qui sont au nombre de 38 (23 « vestries » et 15 « district boards ») que le Parlement a périodiquement confié les intérêts hygiéniques de Londres. Leur inaction n'est pas autre qu'on ne devait l'espérer quand on se rappelle l'origine de leur formation. Plusieurs des lois qu'il leur était enjoint de mettre en vigueur sont demeurées à l'état de *lettre morte* depuis leur promulgation.

Le « Metropolitan Board of Works » avait le pouvoir d'intervenir à défaut de l'autorité locale, mais, ce pouvoir, *il ne l'a jamais exercé*. Un des plus grands maux, et que des causes diverses tendent à accroître parmi les classes pauvres, c'est leur accumulation dans des espaces insuffisants. Une quantité énorme de la population ouvrière en est réduite à vivre en commun, par familles entières, dans une seule pièce. Un tel système, surtout avec de nombreuses familles d'enfants, détruit tout sentiment de pudeur et de vie honnête, et réduit l'homme de nos villes civilisées au niveau du sauvage.

L'État dépense des sommes immenses en bâtiments scolaires, mais les bons effets de l'école sont en partie détruits sous l'influence délétère du toit paternel. Les autorités locales ont reçu de grands pouvoirs pour remédier aux maux qui résultent de ces populations entassées pêle-mêle dans ces misérables réduits, mais, sur les 38 corps d'autorités locales, deux seulement se sont mis résolument à l'œuvre pour faire exécuter les lois en question.

Frappés de la difficulté d'obtenir de vraiment bonnes et grandes mesures législatives, et effrayés, en même temps, de la condition horrible de plusieurs grands-quartiers de Londres, quelques messieurs se réunirent, il y a environ cinq ans, sous les auspices du Lord Maire d'alors (Sir R. N. Fowler, Bart, M. P.) — au *Mansion House* d'où tant d'œuvres nobles et philanthropiques datent leur origine — pour aviser aux moyens de diminuer le mal. Le résultat

de leurs délibérations fut de former une société sous le nom de « *Mansion House Council* » *sur les Habitations des Pauvres.* Les différents Lords Maires qui se sont succédé depuis, font appel, chaque année, à la générosité publique pour les fonds de la société, et ouvrent le Mansion House aux réunions du « Council ». Le résultat de l'appel jusqu'ici a été une moyenne d'environ 18,000 francs par an; c'est une bien petite somme quand on considère l'œuvre à laquelle elle est consacrée, mais son bon emploi a produit un résultat considérable. Notre société n'a pas la prétention, bien entendu, de faire face à toutes les vastes questions qu'entraîne le problème du logement des pauvres, mais elle a attaqué vigoureusement une section importante, quoique limitée, de ce grand problème.

Les révélations faites devant la « Commission Royale sur les habitations des classes ouvrières » — Commission créée en 1884, l'année même de l'organisation du « Mansion House Council » — ces révélations, disons-nous, ont été d'un grand secours au « Council » parce qu'elles ont confirmé tous les faits allégués. Espérons que cette Commission Royale n'aura pas le sort de tant d'autres Commissions Royales et de Comités Spéciaux de la Chambre des Communes. Trop souvent, c'est là notre manière à nous de faire taire la clameur publique quand elle s'élève contre quelque abus criant; mais, en dehors de l'avantage qu'on a ainsi d'obtenir beaucoup de renseignements qu'on ensevelit ensuite dans les *Blue Books*, les résultats pratiques sont fort rares. Si une demande formelle en est faite, le ministre interpellé répond que le sujet en question engage son attention sérieuse, mais que, dans l'état actuel des affaires publiques, il lui est impossible de rien statuer. La roue de son parti tourne, il résigne son portefeuille, de nouveaux sujets absorbent l'attention publique, et les réformes suggérées si récemment sont ignorées, ou remises indéfiniment.

Et même le ministre de bonne foi, obligé de tenir tête à une Chambre des Communes composée de 670 membres, qui ont des moyens illimités de prendre la parole à tout propos, et de créer des obstructions sans nombre, ce ministre n'est pas sans excuse s'il hésite, dans de telles circonstances, à entreprendre de grandes mesures de réforme sociale.

La question que le « Mansion House Council » s'est posée était d'aviser aux meilleurs moyens d'utiliser les lois existantes, sans attendre le secours d'autres mesures législatives. Les corps des

« vestries » pouvaient faire beaucoup s'ils le voulaient. Pourquoi ne pas les obliger à faire quelque chose? A l'aide des fonds modestes placés à sa disposition, le « Mansion House Council » nomma des Inspecteurs pour visiter les quartiers les plus négligés, et pour faire leurs rapports sur l'état des habitations. Ces rapports, disposés en tables, furent adressés aux corps respectifs des « vestries, » et, en même temps, on leur rappela les pouvoirs dont ils sont investis pour faire disparaître les abus en question.

Quelques-uns de ces corps reçurent nos communications favorablement, d'autres les ignorèrent simplement, tandis que d'autres encore traitèrent nos remarques comme très impertinentes de la part d'étrangers n'ayant aucun droit de s'immiscer dans leurs affaires, et ajoutant qu'il pouvaient très bien se passer de nos avis.

Le « Mansion House Council » a institué des comités locaux dans beaucoup de quartiers de Londres, dont la mission est de faire des rapports sur l'état sanitaire de leurs localités respectives. Dans le but de favoriser l'élection d'hommes d'un meilleur calibre comme « vestrymen, » nous avons fait placarder des affiches dans beaucoup de quartiers de Londres, afin de donner avis au public de la date et du lieu oú se font les élections pour les « vestries, » lesdites affiches énumérant les pouvoirs et les devoirs appartenant à ces corps, et faisant appel aux électeurs pour qu'ils fassent choix de personnes compétentes.

Mais les enquêtes instituées par le « Local Governement Board », aux sollicitations urgentes du « Mansion House Council », ont été un argument irrésistible. Un conseil de « vestry » ayant négligé de faire attention à nos remontrances, nous laissâmes s'écouler un espace de temps suffisant, puis une autre inspection fut faite, un autre rapport envoyé à l'autorité locale, une troisième inspection un troisième rapport, et tout cela presque sans résultat pratique. C'est alors que nous en appelâmes au Gouvernement pour qu'une enquête fut faite. Ceci donna l'éveil aux « vestries. » Placés sur la défensive, tous leurs péchés d'omission furent dévoilés aux yeux de tous. Le résultat des enquêtes a prouvé la vérité des faits allégués par le « Mansion House Council » et a ainsi, jusqu'à un certain point, obligé les « vestries » de remédier à leurs négligences les plus flagrantes des lois de l'hygiène.

Les enquêtes faites par le Gouvernement, aux instances du

« Mansion House Council, » ont eu lieu dans quatre *vestry dictricts* à savoir :

Clerkenwell............	population	69.000	habitants.
Mile End................		105.000	—
Bethnal Green..........	—	126.000	—
Rotherhithe.............	—	36.000	—

Dans le cas des trois premiers districts, il est juste d'admettre que des réformes importantes ont été effectuées par leurs « vestries. » La dernière enquête est encore trop récente pour qu'on puisse dire quel en sera le résultat pratique — mais, n'est-ce pas un exemple très curieux du *laisser aller* de nos lois anglaises, qu'il n'y a, à proprement parler, aucun pouvoir existant qui puisse contraindre les autorités locales à accomplir leurs devoirs, si elles aiment mieux agir en défi des recommandations du « Local Government Board? »

Le rapport du « Local Government Board » concernant le dernier cas (celui de Rotherhithe)—qui lui a été présenté par le « Mansion House Council » —est un vrai chapitre d'horreurs.

Ce rapport parle « des *waters-closets* (lieux-d'aisances) » à l'exception des maisons récemment bâties — « comme n'ayant, en général. pas de service d'eau; l'écoulement des immondices se faisant au moyen de seaux » — il ajoute que « les ajustements sont défectueux »... que « les cabinets sont malpropres et repoussants »... « l'appareil usé, rouillé et quelquefois brisé »... « dans certains cas, toute la structure est en ruines »... « l'eau, sans contrôle et sans appareil, se gaspille et s'infiltre dans les murs »... détruisant le pavage des cours »... « quelquefois le réservoir, ou citerne, qui fournit aux besoins culinaires de l'habitation, est placé juste au-dessus du *water-closet* »... Et les maisons, en quel état sont-elles?... « Des toits défectueux qui ne peuvent résister à la pluie, le plâtrage des murailles crevassé et humide, des planchers usés et troués, des fenêtres dilapidées, des escaliers et des pièces d'une grande malpropreté »... des gouttières rompues »... « des cours non pavées ou mal pavées »... « pas d'égout »... « le sol humide et gluant. »

A tout cela, pour surcroît d'agrément, ajoutez que, « derrière les habitations, on trouve souvent des animaux domestiques » (des poules, des lapins, des canards, etc.,) « qui ne sont guère maintenus à l'état de propreté convenable »... « des boîtes à ordures brisées ou même faisant complètement défaut »...

Il se peut que l'autorité locale, ainsi exposée publiquement, fasse quelque effort pour apporter remède à ces maux criants, mais il est de mauvais augure qu'elle refuse d'approuver l'enquête et qu'elle nie les accusations formulées par le « Mansion House Council, » accusations entièrement confirmées par la Commission Gouvernementale.

Le temps auquel doit se borner ce mémoire est arrivé à son terme. Des remerciements sont dus au « Mansion House Council » pour l'œuvre qu'il accomplit avec des moyens fort limités, en face d'une grande apathie, et de beaucoup de circonstances décourageantes. Une grande partie de son succès est due à l'intelligence et à l'énergie infatigable de son Secrétaire Honoraire, Mr. John Hamer.

JAMES HOLE,

Président du Comité Sanitaire du « Mansion House Council » sur les Habitations des Pauvres.

BIBLIOGRAPHIE

DES HABITATIONS A BON MARCHÉ

PAR

MM. A. RAFFALOVICH et ANTONY ROULLIET

Membres et Secrétaires du Comité d'organisation du Congrès
des Habitations à bon marché

Dans sa séance du samedi 11 mai 1889, le Comité d'organisation du Congrès international des *Habitations à bon marché* a chargé deux de ses membres, MM. A. Raffalovich et Antony Roulliet, de la préparation d'une notice bibliographique sur la question des habitations à bon marché.

MM. Muller et Cacheux ayant proposé de mettre au service de MM. A. Raffalovich et Antony Roulliet, la série de données bibliographiques qui accompagnent l'ouvrage actuellement sous presse et qu'ils publient sous ce titre : *Les Habitations ouvrières en tous pays;* le Comité a remercié MM. Muller et Cacheux et décidé que mention serait faite de cet obligeant concours, de manière à en faire ressortir l'importance.

Cette bibliographie est divisée en deux groupes :

Les ouvrages généraux traitant de la question de l'habitation à bon marché;

Et ceux concernant plus spécialement un pays déterminé.

Dans chacun de ces groupes, les ouvrages, brochures, etc., sont classés par ordre alphabétique de noms d'auteurs; les travaux anonymes viennent ensuite.

Un certain nombre de rapports, statuts, règlements, comptes rendus d'opérations de sociétés, ayant pour objet la construction d'habitations à bon marché, sont indiqués à la fin de la *Bibliographie* de chaque pays.

I

ARDANT (Gabriel). — *Histoire politique de la petite propriété.*

BAUDRILLART (H.). — *Des Habitudes d'intempérance.* Paris, Hachette.

— *L'Amélioration des logements d'ouvriers dans ses rapports avec l'esprit de famille.* Paris, A. Picard, 1889. Broch. de 49 pages.

BERTHEAU. — *L'ouvrier. La vie de famille ; l'ouvrier logé chez lui ; accession à la propriété.* 1 vol. in-8°, 1889. Paris, Chevalier-Marescq et Cie (1).

BERSOT. — *Questions actuelles.* In-18, 1862.

BOHMERT (Dr). — *La participation dans les bénéfices* (*Bulletin de la participation aux bénéfices*). Paris, A. Chaix.

BOUR. — *Les maisons ouvrières à l'Exposition d'Amsterdam.* (*Annuaire industriel*, 1869.)

BURGGRAVE (Dr). — *Questions sociales ; Amélioration de la vie domestique de la classe ouvrière.* 1864, in-8°.

CACHEUX (Emile). — Voir : MULLER (Emile).

— L'*Économiste pratique* : Habitations ouvrières. Paris, Baudry et Cie.

— *Rapport* à la Société des ingénieurs civils sur les habitations ouvrières exposées en 1878. Broch. avec plans. Paris, 1880.

— *Rapport fait à la Société internationale des études pratiques d'économie sociale.* (*Bulletin de la Société d'économie sociale.* 1880.)

— *Conférence relative aux logements d'ouvriers dans les grandes villes*, faite au Congrès de l'association française tenue à Rouen. 1883.

(1) Cet ouvrage est l'un des mémoires qui a été récompensé, en 1888, avec celui de MM. Muller et Cacheux, et celui de M. Antony Roulliet par l'Académie des sciences morales et politiques.

CARROLL D. WRIGHT. — *Report on the Factory system of the United States*. Washington, 1884 (The Homes of the Factory operatives). (France, Angleterre, Mulhouse, Allemagne, États-Unis, avec plans.)

CHEYSSON. — *La question des habitations ouvrières en France et à l'étranger*. Paris, 1886.

CHAILLOU DE BARRES (le baron). — *Influence du bien-être matériel sur la mortalité d'un peuple* (*Journal des économistes*). Mars 1845.

COMBEROUSSE (Ch. de). — *La coopération*, conférence populaire. Paris, Hachette et Cie, 1869.

COSTE (Adolphe). *Hygiène sociale contre le paupérisme*. Paris, 1 vol. 1882, Germer-Baillière et Cie.

— *Questions sociales*.

DAUBY (Fr.) et JACQUET (L.). — *Projet de construction de maisons à deux étages et sur rez-de-chaussée*, renfermant des logements à bon marché. — Broch. avec plans, 1884.

DEGRAND et le Dr FAUCHER. — *Les habitations ouvrières à l'Exposition universelle de 1867, à Paris*. (Rapports du Jury. Tome XIII.)

DELAIRE (A.). — *Les logements d'ouvriers et le devoir des classes dirigeantes*. In-8, 36 p. Lyon, Witte et Perrussel, 1886.

DEMOLINS (Henri). — *Les habitations ouvrières. L'ouvrier propriétaire de son foyer*. 1882.

DESJARDINS (Arthur). — *Les mines et les mineurs*. Paris, A. Quentin. 1885.

DÉTAIN (G.). — *Les habitations ouvrières*. (*Revue générale de l'Architecture*, 1867.)

DONIOL (H.). — *Histoire des classes rurales en France*. 1 vol. in-8. Paris, Guillaumin.

DUBUISSON (M.). — *Cités ouvrières*. Broch. avec plan. Lille.

ENGELEN (Dr O.). — *Over individuelen en gemeenschappelÿken eigendom aan arbeiterswoningen*. La Haye, 1888.

FARELLE (F. de la). — *Du progrès social au profit des classes populaires non indigentes*, 1845.

FAUCHER (le Dr). — Voir : DEGRAND.

FAWCETT (Henry). — *Travail et Salaires*, traduit par A. Raffalovich. Paris, 1884.

FERRAND (Stanislas.). — *Les maisons de grand rapport et les loyers à bon marché*. Broch. avec plans. Paris, 1871.

FIX (Th.). — *Observations sur l'état des classes ouvrières*. — 1 vol. in-8.

FONSSAGRIVES (J. B.). — *Hygiène et assainissement des villes.* Paris, 1874, 1 vol. in-8, J.-B. Baillière et fils.

FOUCHER DE CAREIL (comte). — *Les habitations ouvrières.* 1878, in-8.

FUISSEAUX aîné (de). — *Questions ouvrières.* — Discours. Paris, 1864, in-8.

GÉRANDO (baron de). — *Des progrès de l'industrie dans leurs rapports avec le bien-être physique et moral de la classe ouvrière.* 1 vol. in-18. Paris, Guillaumin.

GODIN. — *Mutualité sociale et association du capital et du travail.* Paris, Guillaumin, 1 vol. in-18.

— *Solutions sociales.* Paris, 1 vol. in-18, 1871.

GRÉARD. — *Bulletin de l'Instruction primaire.* 1872, N° 89.

HEMMING. — *Iron dwelling Houses at the Vienna Exhibition.* (*Engineering*, 1873.)

HUBER (V. A.). — Reisebriefe aus Belgien, Frankreich und England. Hamburg, 1855.

JOURDAN (Gustave). — *Législation sur les logements insalubres.* 1 vol. in-12. Paris, Berger-Levrault, 1872.

LAVOLLÉE. — Rapport fait à la Société d'encouragement pour l'industrie nationale sur les habitations ouvrières. (*Bulletin de la Société*, 1882.)

LAVOLLÉE (Ch.). *Les Sociétés ouvrières.* — (*Revue des Deux-Mondes*.Paris, 1884.)

LAVOLLÉE (René). — *Les classes ouvrières en Europe.* Paris, Guillaumin et Cie, 1884.

LAURENT (Emile). — Les logements insalubres. Paris, Picard et Guillaumin, 1882. (M. Laurent a présenté dans un appendice un projet de loi.)

LÉLUT (docteur). — *De la santé du peuple.* 1849.

LERMINA (Jules). — *Étude sur l'association dans le passé et dans l'avenir.* Paris, Sandoz et Fischbacher, 1879.

LE PLAY (F.). — *La réforme sociale en France*, 2 vol. Paris, Dentu, 1874.

LEROY-BEAULIEU (Paul). — *De l'état moral et intellectuel des populations ouvrières et de son influence sur le taux des salaires.* — Paris, 1 vol. in-18, 1868.

— *La situation des classes laborieuses.* (*Revue des Deux-Mondes*, 1er déc. 1871.)

— *La question ouvrière au XIXe siècle.* Paris, 1 vol. Charpentier et Cie, 1872.

LEROY-BEAULIEU (Paul). — *Du travail des femmes dans l'industrie.* Paris, 1872.

— *Essai sur la répartition des richesses et sur la tendance à une moindre inégalité des conditions.* Paris, 1 vol., 1884.

MARJOLIN (Dr). — *Étude sur les causes et les effets des logements insalubres.* Paris, Masson, 1881.

MARTIN (Dr A. J.). — Voir : MASSON (L.).

— Rapport fait à l'Académie de Médecine.

MATRAT (Paul). — *L'Avenir de l'ouvrier.* 1 vol. in-8. Paris, 1884.

MASSON (L.) et MARTIN (Dr A. J.). — *Les maisons salubres et insalubres à l'Exposition internationale d'hygiène de Londres.* Atlas. Paris, 1885.

MEGROT (A.). *Recueil des prix de construction.* 1886.

MEISSNER (Aloyse). — *Les habitations du peuple à la fin du XIXe siècle.* — Étude d'économie sociale, autographiée, de 149 pages, datée de Budapest, janvier 1889.

MELUN (comte de). — Rapport fait au nom de la Commission chargée d'étudier la situation des classes ouvrières.

— (Nord). Voir : RIANCEY (de).

MESNIL (Dr du). — *Les logements des ouvriers dans les grandes villes. Garnis.* (Rapport au Congrès international de l'hygiène à Paris, 1878.)

— *Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) Paris, Imprimerie nationale, 1889.

MEYER (Ferdinand). — *Les logements d'ouvriers.* (*Nouvelle Revue,* 15 mai 1883.)

MONNIER (Alexandre). — *Histoire de l'assistance dans les temps anciens et modernes.* Paris, 1 vol., 1856.

MONOD. — *L'Administration de l'hygiène publique.*

MULLER (Émile) et CACHEUX (Émile). — *Habitations ouvrières en tous pays.* 652 pages de texte et atlas de 78 planches. Paris, Baudry et Cie, 1889.

— *Des habitations à bon marché au point de vue de la construction et de la salubrité.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) Paris, Imprimerie nationale, 1889.

MUYDEN (G. Van). — *Les habitations ouvrières.* 1886.

NARJOUX (Félix). — *Les logements à bon marché, ce qu'ils sont, ce qu'ils doivent être.* Paris, 1883.

PAUL (Dr). — *Rapport sur les habitations ouvrières exposées à Bruxelles en 1876.* Bruxelles, 1877.

PASSY (Hippolyte). — Rapport sur le concours pour le prix Félix Beaujour.

PICOT (Georges). — *Un devoir social et les logements d'ouvriers.* Paris, 1 vol. in-12, Calmann-Lévy, 1885.

— *Des habitations à bon marché au point de vue moral.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) Paris, Imprimerie nationale, 1889.

PRIDGIN TEALE (F. Dr). — *Dangers au point de vue sanitaire des maisons mal construites.* Paris, 1882.

PUYNODE (G. du). — *Étude sur la population et la charité.* (*Journal des Économistes*, juillet 1855.)

RAFFALOVICH (Arthur). — *Le logement de l'ouvrier et du pauvre* (États-Unis, Grande-Bretagne, France, Allemagne, Belgique). 1 vol., Paris, Guillaumin et Cie, 1887.

— *Des habitations à bon marché au point de vue économique et financier.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès international des habitations à bon marché.) Paris, Imprimerie nationale, 1889.

RAWLINSON (Sir R.). — *Old lessons in sanitary sciences revived and new lessons considered.* 1880.

RIANCEY (Henri de). — *L'ouvrier à l'Exposition Universelle de 1867.* Paris, Ch. Blériot. 1 vol., 1867.

ROBERT (Charles). — *Enquête sur le Xe groupe.* (Exposition Universelle de 1867, à Paris.) 1 vol., 1867.

ROBERTS (H.). — *De la condition physique des classes ouvrières.*

ROSTAND. — *Les questions d'économie sociale dans une grande ville populaire.* Paris, 1889.

ROULLIET (Antony). — *Des habitations à bon marché. Législation.* 1 vol. in-8o raisin, 1889. Paris, Guillaumin et Cie.

— *Des habitations à bon marché au point de vue de la législation.* (Rapport présenté au Comité d'organisation du Congrès des habitations à bon marché.) Paris, Imprimerie nationale, 1889.

— *Les habitations ouvrières à l'Exposition Universelle de 1889, à Paris*, avec planches (en préparation). Paris, 1889.

SIEGFRIED (Jules). — *La misère*, son histoire, ses causes, ses

remèdes. Paris, Germer Baillière et Cie, 1877. Ouvrage récompensé le 21 juin 1879 par l'Académie des sciences morales et politiques.

SIMON (Jules). — *Le Travail.* 1 vol. in-8o. Paris, 1866.

— *Les Sociétés coopératives en France et en Angleterre.* (*Revue des Deux-Mondes*, 1866.)

— *L'ouvrière.* 1 vol. in-18 jésus. Paris, Hachette et Cie.

SIMONIN (L.). — *Les cités ouvrières de mineurs.* Paris, Hachette et Cie, 1867, broch. in-18 de 52 pages.

STAUB. — *Les cités ouvrières.* (*Nouvelles Annales de la construction*, 1869.)

TALLON (Eugène). — *La vie morale et intellectuelle des ouvriers.* 1 vol. Paris, 1877.

TOLLET (C.). — *Mémoire présenté au Congrès international d'hygiène* de Paris en 1878, sur les logements collectifs, etc. Paris, 1878.

TRÉLAT (Émile). — *Cités ouvrières. Maisons ouvrières*, 4e question, rapport au Congrès d'hygiène à Paris en 1878.

TONNISSOUX (l'abbé). — *Le Bien-être de l'ouvrier.* Paris, 1 vol., 1868.

VIGOAN.— *Banques populaires.* Paris, 1865.

WERNER. — *Domus.* 1886.

WHITE. — *Problems of a great city.* 1886.

WIST (Jean). — *Les habitations ouvrières à l'Exposition universelle de Vienne en 1873.* Vienne, 1877.

Amélioration de la vie domestique de la classe ouvrière, par un anonyme. 1864, in-8.

Annales d'Hygiène publique et de Médecine légale. Paris, J.-B. Baillière et fils. (La collection.)

Association catholique (l'). (Revue mensuelle.)

Bericht über die Verhandlungen des internationalen Congress in Brussel. 1876.

Ballin, Haùshalt der Arbeitenden Klassen. Berlin, 1883.

Bulletin de la participation aux bénéfices. Paris, A. Chaix et Cie.

Congrès international d'hygiène de Paris, du 1er au 10 août 1878 : 4e question, *des logements des classes nécessiteuses.*

Compte rendu du Congrès international d'hygiène de 1878. Tome I. Imprimerie nationale, 1880.

Constructions modernes et économiques, par divers architectes. — Nouveau recueil de petites maisons bourgeoises, petites habitations ouvrières, etc., avec plans, coupes, élévations et détails cotés,

accompagnés de légendes, devis approximatifs et métrages. — 400 planches. 4 vol. petit in-folio. Paris, 1889, Monrocq frères.

De la réforme des logements d'ouvriers. Société d'économie politique. (*Journal des Économistes*, oct. 1865.)

Économiste français (l'), rédacteur en chef, M. Paul Leroy-Beaulieu. Paris.

Enquête sur le groupe X. Exposition universelle de Paris de 1867.

Enquête sur les Sociétés de coopération. Paris, 1866.

L'enquête sur la condition des petits logements en France et à l'étranger. (*Union économique*, avril et mai 1886.)

Enquête du Verein fur Socialpolitik, sous le titre : *Wohnungsnoth der Armeren Klassen*. (Hambourg, Berlin, Francfort, Strasbourg, Bochum, Chemnitz, Osnabruck, Crefeld, Dortmund, Londres, Paris et la France.) Verhandlungen der Generalversammlung des Vereins. Leipzig, 3 vol., 1885-1887.

Journal des Économistes. Paris, Guillaumin.

Magasin pittoresque (le). Année 1861, p. 28, 29 et 60.

Programme de gouvernement et d'organisation sociale, par un groupe d'économistes, préface de M. F. Le Play.

Réforme sociale (la). Paris.

Revue socialiste (la). Paris.

Tempérance (*Bulletin de la Société française de*). Paris.

II

FRANCE

Audiganne (A.). — *Les populations ouvrières et les industries de la France dans le mouvement social du XIXe siècle*. 2 vol. Paris, Capelle, 1854.

Blanqui (Adolphe). — *Des classes ouvrières en France en 1848*. Paris, Didot, 1849. (Rapport à l'Académie des sciences morales et politiques.)

Boiteau (Paul). — *Curiosités de la Statistique parisienne*, 1874.

Botrel. — *Habitations ouvrières*. (*Bulletin de la Société industrielle de Rouen*, 1884.)

BRINCARD. — *La Propriété foncière en France. (Journal des Économistes,* 2e série, tome VI.)

BRULLES. — Voir : CACHEUX (E.).

CABOURNEAU. — Proposition de construire des maisons à petits logements sur 760,000 mètres de terrain situé dans Paris. Broch. 1883.

CACHEUX et BRULLES. — *Habitations ouvrières à Paris. (Nouvelles Annales de la construction,* 1879.)

— *Etude sur les habitations ouvrières qui se trouvaient à l'Exposition universelle de* 1878. Compte rendu du Congrès tenu à Montpellier, par l'association française pour l'avancement des sciences. Paris, 1879.

— *Moyens pratiques de remédier à la cherté des loyers des classes laborieuses dans Paris et aux environs.* Broch. avec plan. 1879.

— *Rapport* sur les habitations ouvrières construites boulevard Murat, à Paris, fait au Congrès de l'association française pour l'avancement des sciences, tenu à Reims. 1880.

— *Etat en l'an* 1885, *des habitations ouvrières parisiennes.* Broch. avec plans. Paris, 1885.

CERNESSON. — Rapport présenté au Conseil municipal de Paris, au nom de la Commission spéciale des logements à bon marché. Paris, 1884.

CHEYSSON (Emile). — *L'Exposition d'économie sociale.* Programme et situation actuelle. (Extrait de la *Revue des Institutions de Prévoyance.* Février 1889.) Paris, Berger-Levrault. Broch. de 11 pages.

CLARK (George). — Les habitations des classes ouvrières en France. Nouveau système de logements garnis pour les célibataires à Paris. Paris, Chaix, 1854.

CLOSSON (Prosper). — Etablissements Menier. Usine de Noisiel-sur-Marne. Visite des membres de l' « Institution of Mechanical Engineers » (14 juin 1878). — Meeting de Paris. Juin 1878 (avec plans).

DAUSET (G.). — Voir : SCRIVES frères.

DESSAIGNES. — *Notice sur une cité de maisons d'ouvriers agricoles à Champigny-en-Beauce. Blois,* 1889.

DUPONT (Paul). — *Notes sur les maisons ouvrières de la maison.* Paris, 1867.

DREYFUS. — Rapport au Conseil municipal de Paris, au nom de la Commission des logements à bon marché. Paris, 1885.

EICHTAL (d'). — Rapport présenté à l'enquête de 1872, au nom de la maison Wolf et Pleyel.

ESTEULLE (E.). — *Historique de la fondation, de l'organisation et du fonctionnement de l'Union foncière*, fondée à Reims, sur le modèle des Building societies. Broch. avec plans, 1877.

FLEURY (E.). — *Les logements d'ouvriers à Amiens*. 1888.

GRAND. — *La question des loyers*. Broch. Paris, 1871, A. Chaix et Cie.

GRANDPIERRE (Henri). — *Les logements à bon marché*. Étude sur les discussions du Conseil municipal de Paris. Paris, 1884.

GOSSELIN. — *Les habitations économiques*. (*Bulletin de la Société industrielle de Rouen*, 1883.)

GODIN. — *Solutions sociales*. Organisation, fonctionnement, plans d'exécution et vue d'ensemble du Familistère de Guise. Paris, Guillaumin et Cie, 1871.

GOSSET (A.). — *Cité ouvrière de Courlancy, à Reims*. 1879.

— *Cité ouvrière de l'usine de l'Espérance*. (*Encyclopédie d'architecture*, 1879.)

GRUN (Alphonse). — *État de la question des habitations et logements insalubres*. Paris, Guillaumin, 1 vol. in-18.

HAUSSONVILLE (comte d'). — *Misère et remèdes. La misère à Paris*. Paris, 1886.

HENREZ (P.). — *Maisons ouvrières de Varangeville-Dombasle*. (*Nouvelles Annales de la Construction*, 1880.)

JACQUET (L.). Voir : BAUBY (Fr.).

LANGLOIS. — *Les logements ouvriers à Paris*.

LAURENT (Émile). — *Les logements insalubres*, la loi de 1850, son application, ses lacunes, réformes désirables. Broch. in-8. Paris, Guillaumin et Cie.

LAVY. — *Cité ouvrière d'Épernay*. (*Nouvelles Annales de la Construction*, 1880.)

LEMAÎTRE. — *Maisons ouvrières du Havre*. (*Nouvelles Annales de la Construction*, 1878.)

LE MORE (Ch.). — *Le logement à bon marché à Paris;* une solution avec plan; broch. in-8. Paris, Guillaumin et Cie, 1885.

LOUA (Toussaint). — *Atlas de la Statistique de la population de Paris*. Paris, 1873.

LE ROUSSEAU (Julien). — *Projet d'établissement d'un quartier mixte et libre pour 10,000 âmes*. Paris, broch., 1864.

MADRE (comte de). — *Des ouvriers et des moyens d'améliorer leur*

condition dans les villes. Notice sur les constructions élevées dans Paris pour loger les ouvriers. Paris, 1863.

MESNIL (Dr O. du). — *Les garnis insalubres de la ville de Paris.* Rapport à la Commission des logements insalubres, Paris, J.-B. Baillière et fils, 1878.

— *La Cité Jeanne-d'Arc.* Enquête faite par la commission des logements insalubres de Paris et par le Conseil de salubrité de la Seine. Paris, 1880.

— *La cité des Kroumirs.* Rapport fait à la Commission des logements insalubres de la ville de Paris, séance du 6 février 1882.

— *L'habitation du pauvre à Paris.* Lu à la Société de médecine publique, le 25 octobre 1882.

— *Une rue du faubourg Saint-Antoine en 1883.* Communication à l'Association française pour l'avancement des sciences, session de Rouen, séance du 17 août 1883.

MOUREAU (Jules). — *Le Salaire et les Associations coopératives.* Suivi d'une description du Familistère de Guise. Paris, Guillaumin et Cie, 1866.

MULLER (Émile). — *Habitations ouvrières et agricoles.* Paris, 1856, Victor Dalmont.

NADAUD (Martin). — Rapport sommaire du 19 janvier 1883, fait au nom de la deuxième Commission d'initiative parlementaire sur la proposition de loi relative aux logements insalubres.

OYON (A.). — Le Familistère de Guise. Paris, 1865.

PAGLIARDINI (Tito). — A visit to the Familistery, or workman's Home of M. Godin-Lemaire at Guise. London.

POULAIN (C.). — *Rapport sur les cités ouvrières. (Bulletin de la Société industrielle.)* Reims, août 1866.

PUTEAUX. — Projet de construction de maisons à petits logements le long du boulevard extérieur à Paris. Paris, 1848.

RABAUD (le pasteur Camille). — *La cité ouvrière de Mazamet.* Appel à l'opinion sur les logements des pauvres. 1867, in-8.

RAOUX (Édouard). — *Le Familistère de Guise ou le Palais social.* Broch. Paris, 1872.

RENOUARD (Alfred). — *Les habitations ouvrières à Lille.* 1 vol. in-8, 40 p. Paris, à la Société d'économie sociale, 1886.

REYBAUD (L.). — *La Compagnie des mines d'Anzin.* (*Revue des Deux-Mondes*, 1871.)

— *Le Familistère de Guise et son historien M. Godin.*

REYGEAL. — *Rapport* présenté au Conseil municipal de Paris, au

nom de la Commission des logements à bon marché, sur diverses propositions relatives à la construction de petites maisons. 1883.

RIANCEY (de). — *Rapport* fait au nom de la Commission d'assistance et de prévoyance sur la proposition de M. de Melun (Nord), relative à l'assainissement des logements insalubres. Annexe à la séance du 8 décembre 1849.

SAULNIER (D.). — *Maisons pour habitations d'ouvriers à Noisiel.* (*Encyclopédie d'architecture.* 1875.)

SAY (Horace). — *De l'administration de la ville de Paris et du département de la Seine.* (*Journal des Économistes.* 1845.)

SCRIVES frères et G. DAUSET. — *Habitations ouvrières.* Broch. avec plans. Lille, 1851.

SIMONIN (Louis). — *Les cités ouvrières de houilleurs dans les mines du centre français.* 1867, in-12.

SORIEUL. — *Maisons ouvrières de Bolbec.* (*Nouvelles annales de la construction.* 1878.)

VARINET. — *Type des maisons ouvrières de Gaulier, près Sedan.* (*Nouvelles annales de la construction*, 1879.)

VILLERMÉ. — *Les cités ouvrières. (Journal des Économistes,* Tome XXVI.)

— *Tableau de l'état physique et moral des ouvriers.* 2 vol. 1840.

VINCENT DU CLAUX. — *Petits logements parisiens. (Bulletin des annales d'hygiène publique et de médecine légale.* 1883.)

VIOLETTE (H.). — *Histoire de la Compagnie immobilière de Lille.* 1872.

VUILLEMIN. — *Enquête sur les habitations, les écoles et le degré d'instruction de la population ouvrière des mines de houille des bassins du Nord et du Pas-de-Calais.* 1871.

Annuaire de 1888-89. — *Société Philanthropique.* Rapports et comptes rendus. Habitations économiques (page 158). Paris, 1888.

Annuaire statistique de la ville de Paris. Paris, G. Masson.

Arbeiterhauser in Frankreich. Scientif. Amer. N. S. Vol. V. 1861.

Auteuil. — Voir: *Passy-Auteuil.*

Cités ouvrières de Bolbec et Cités ouvrières du Havre. Broch. avec plans. Le Havre, 1878.

Habitations ouvrières à la Roche. (*Annales industrielles.* 1883.)

Havre (Le). — Voir: *Cités ouvrières de Bolbec.*

Construction de maisons à l'usage d'ouvriers. Ville de Lille (Nord). Rapport à la Commission municipale. Extrait des statuts de la Compagnie immobilière. Lille, L. Danel, 1865. Broch. de 16 pages.

Marseille (Société anonyme des habitations ouvrières à). Procès-verbal de la séance du 24 avril 1889.

Visite à l'Usine de Noisiel-sur-Marne. Broch. avec plans de la Cité ouvrière. Paris, 1878.

Exposition universelle d'Anvers. 1885. Groupe VI. Classe 68. — Meunier, 6, rue d'Enghien, Paris. Habitations ouvrières à Noisiel-sur-Marne.

Orléans (Société immobilière d'). Statuts.

Des cités ouvrières et du projet de leur établissement à Paris, par M. de Plasman père. Paris, 1881.

Les habitations ouvrières à Paris. (*Moniteur industriel belge.* 1882.)

Commission administrative chargée de l'étude des questions relatives à la création des logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris. Broch. 1883.

Documents publiés par la Commission administrative chargée de l'étude des questions relatives à la création des logements à bon marché pour la population ouvrière de Paris. Rapports au conseil municipal.

Rapport général sur les travaux de la Commission des logements insalubres de la ville de Paris.

Renseignements statistiques sur la population indigente de Paris, d'après les recensements triennaux. Paris, P. Dupont.

Tableaux mensuels de la statistique municipale de la ville de Paris. Paris, G. Masson.

Passy-Auteuil (Société des Habitations économiques de). Statuts.

Rapport à l'assemblée générale des actionnaires de la Société anonyme des habitations ouvrières de Passy-Auteuil. (*L'Economiste français*, 27 août 1881.)

Société anonyme des Habitations ouvrières de Passy-Auteuil. Rapport du jury chargé de juger le concours pour l'adoption du meilleur type d'habitations ouvrières. Broch. avec plans. Paris, 1882.

Rouen (Société anonyme immobilière pour les petits logements à). Statuts.

Société anonyme Immobilière des Petits Logements à Rouen. —

Groupe Alsace-Lorraine. Documents relatifs à la Société, etc., etc. Rouen. Broch. de 93 pages, avec plans. 1889.

Maison Alfred Mame et fils, à Tours. Institutions de prévoyance. Cité ouvrière (pages 4 et suiv.) Broch. in-4 de 12 pages. Mame, Tours.

Enquête sur les conditions du travail en France pendant l'année 1872. Département de la Seine. Paris, 1875.

Enquête parlementaire sur l'industrie et l'agriculture. Procès-verbaux de la Commission, 1884.

Mémoire présenté par M. le Préfet de la Seine au Conseil général du département. Paris.

Rapport sur les travaux de l'Œuvre de l'hospitalité de la nuit. Arras.

Rapport sur la situation des classes ouvrières en 1848, lu à l'Académie des sciences morales et politiques, le 2 déc. 1849.

Rapport fait au nom de la Commission chargée d'examiner la proposition de loi de M. Martin Nadaud, tendant à modifier la loi du 13 avril 1850 sur l'assainissement des logements insalubres, par M. Maze (Hippolyte), député. *(Journal officiel.)* Documents parlementaires. Chambre. Annexe n° 1842. Séance du 21 avril 1883, mai 1883, p. 669. Voir également les n°s 181 et 324. (Cette Commission était composée de MM. Paul-Casimir Périer, président; Treille, secrétaire; Maze (Hippolyte), rapporteur; Couturier, Maurel (Var), Marcellin Pellet, Belle (Indre-et-Loire), Donnet, Brugères, Martin Nadaud, Roudier.)

Recueil des actes administratifs de la Préfecture de la Seine.

ALLEMAGNE (Empire d')

ARMINIUS. — *Die Grosstädte in ihrer Wohnungsnoth und die Grundlagen einer Abhilfe.* Leipzig, 1874.

BALMER RINK (D. J.). — *Die Wohnung des Arbeiter.* — Basel, 1883.

BARING (D^{r}). — *Wie Arbeiterwohnungen gut und gesund einzurichten sind.* Basel, 1859.

BEHR (F. de). — *La maison de l'ouvrier de la campagne.* (Expériences faites dans les constructions de M. le baron F. de Behr.) Broch. en allemand.

Bodelschwingh. — *Zur Abhulfe des Wohnungselends.* Cassel, 1889.
Böhmert (Dr). — *Die Gewinnbetheiligung. Untersuchungen über Arbeitslohm und Unternehmergewinn.* Leipzig, broch., 1878.
Brentano. — *La Question ouvrière.* 1885.
Diestelkamp. — *Wohnungsverhältnisse unserer Armerer Klassen.* 1886.
Emmich (W.). — *Wohnhaûser des Berliner gemeinützigen Baugesellschaft. Zeitschrift für Bauwesen.* 1851.
Engel (Dr). — *Die Moderne Wohnungsnoth.* Leipzig, 1873.
Engelen (D. O.). — *Ueber Arbeiterwohnungen.* Berlin, 1878. (Traduit du hollandais.)
Engels (F.). — *Zur Wohnungsfrage.* Zurich, 1886.
Eyton. — *Arbeiterwohnungen zu Hull.* 1862.
Fabri. — *Die Wohnungsnoth der Arbeiter in den Fabrikstädten.* Elberfeld, 1862.
Fischer. — *Unter den Armen.* Berlin, 1888.
Fodor (D. J. von). — *Das Gesunde Haus und die Gesunde Wohnung.* Braunschweig, 1878.
Fuld (L.). — *Wohnungsnoth der Armeren Klassen.* Hambourg, 1889.
Gensel. — *Die Wohnungsfrage.* 1873.
Hansen (P. C.). — *Die Wohnungswerhältnisse in den grosseren stadten.* Heidelberg, 1883.
Hecker (Dr). — *Oberelsassiche Baumwollindustrie und ihre Arbeiter.*
Hoffmann (C. W.). — *Die Wohnungen der Arbeiter und der Armen.* Berlin, 1852.
Huber. — *Die Wonungsnoth der kleinen Leute in grossen Stadten.* Leipzig, 1857.
Jourdain (René). — *Des salaires et du développement de l'industrie en Allemagne et en Pologne.* Saint-Quentin, 1884.
Klasen. — *Arbeiter Wohnhaûser.* Leipzig, 1879.
Lange. — *Iedermann Hausergentheimer.* Duisburg, 1865.
Laspeyres. — *Einfluss der Wohnungen auf die Sittlichkeit,* Berlin, 1869.
Manega. — *Arbeiterwohnungen.* Weimar, 1871.
Meiner. — *Wohnhaus der Zukunft.* Stuttgart, 1879.
Mossmann. — Lettre à M. Herkner sur son livre : *Die oberelsassische Baumwollindustrie.*
Otto-Trudinger. — *Arbeiterwohnungsfrage.* Iéna, 1888.

Parisius. — *Ueber Arbeiterwohnungen.* (Inséré dans « *der Arbeiterfrund* », 1850.)

Pohlmann. — *Uebervolkerung der Antiken Grossen Stądten.* Leipzig, 1884.

Reichardt (Er.). — *Die Grundzüge der Arbeiterwohnungsfrage.* Berlin, 1885.

Sax (D. E.). — *Die Wohnungszustande der Arbeitenden Klassen.* Vienne, 1869.

Schmolke. — *Wohnhaus der Arbeiter.* Bonn, 1883.

Schmoller. — *Mahnruf in der Wohnungsfrage.* Leipzig, 1887.

Schneider (Dr.) — *Mittheilungen über Baugenossenschaften.* Leipzig, 1875.

Stolp (H.). — *Losung der Wohnungsfrage unter Beseitigung des Haus Herrenthums.* Berlin, 1888.

Thaer. — *Landliche Arbeiterwohnungen.* Berlin, 1872.

Taylor. — *Uber Arbeiterwohnungen gesundheitsdienliĕhe Einrichtungen*, 1862.

Thun. — *Industrie am Niederrhein.*

Wiss (Dr E.). — *Die Wohnungsnoth in den Grosstädten.* Berlin, 1887.

Arbeiterfreund. (L'ami des ouvriers.) Berlin.

Arbeiterwohnungen in Friedfrichshofen. Eisenbahnzeitung, 1857.

Bauernhaüser in Westfalen und Holstein. — Zeitschrift für Bauhandwerk. 1862.

Bericht über die Verhandlungen des 14 Congresses deutscher Volkswirthe in Wien. — Berlin, 1873.

Beschreibrung des Arbeiterquartiers von Staub und Co in Kuchen. 1868.

Description de la cité ouvrière de MM. Staub et Cie à Kuchen. — Stuttgard, 1868.

Deutscher Verein für offentliche Gesundheitsplege. — Session de Francfort, 1888.

Die Wohnunsgnoth der armeren Klassen in den deutschen Grosstdten. — 2 vol. Leipzig, 1886.

Die Wohnungsfrage. — Berlin, 1865. (Publication du Central Verein für das Wohl der Arbeitenden klassen.)

Einrichtungen zum Besten der Arbeiter auf den Bergwerken Preussens. 1878.

Ergebnisse einer Erhebung über die in Bayreschen Fabriken getroffenen Einrichtungen. Munchen, 1874.

Herstellung der Reinlichkeit in den Wohnungen der Armen. — Darmstadt, 1886.
Holstein. — Rapport d'une Commission des chambres industrielles. Kiel, 1888.
Institutions pour le bien-être des ouvriers dans la grande industrie de la Prusse (les). Ouvrage rédigé (en allemand) sur l'ordre du ministre du commerce, de l'industrie, etc. Berlin, 1876.
Mittheilungen des Preussischen Centralvereins für das Wohl der Arbeitenden Klassen. Berlin, 1865.
Séance du Reichstag. — 20 janvier 1888.
Statut des Vereins zur Verbesserung der Kleinen Wohnungen in Berlin, 1887.
Statuten und Fundamentalschriften der Berliner gemeinützigen Baugesellschaft. Berlin, 1850.
Statuts der Berliner Baugenossenchaft.
Uber Wohnungen für Arbeiterfamilien mit Rücksicht auf Heizung und Ventilation. Zeitschrift für Bauhandwerk, 1860.
Verbesserung der Wohnverhältnisse in Schleswig.
Wohnungen der Arbeiter. Rombergs Zeitschrift für prakt. Baukunst, 1847.
Wohlfahrtseinrichtungen der Kruppschen. Gusstahlfabrik zu Essen.
Wohnhauser der Baugesellschaft Arbeiterheim in Munchen, 1875.

ALSACE-LORRAINE

Cetty (l'abbé H.). — *La Famille ouvrière en Alsace*, 1883.
Dollfus-Mieg. — *Sur les maisons d'ouvriers construites à Dornach.* (*Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse*, 1871.)
Dollfus (Jean). — Rapports de M. Jean Dollfus, président du Conseil d'administration de la Société des cités ouvrières de Mulhouse.
— *Note sur les cités ouvrières de Mulhouse.* Brochure avec plans, extraite du compte rendu du Congrès de Francfort-sur-le-Mein. 1857.
Grad (Charles). — *Études statistiques sur l'industrie de l'Alsace.* 2 vol. Colmar, Strasbourg et Paris, 1880.
— *A travers l'Alsace et la Lorraine.* Les cités ouvrières de

Mulhouse. (136e livraison du *Tour du Monde*, 5 février 1887, page 81.)

KESTNER. — *Die Arbeiterstadt zü Muhlhausen in Elsass.*

PASSY (Frédéric). — *Un chef d'industrie alsacien, Jean Dollfus.* (Séances et travaux de l'Académie des sciences morales et politiques. Décembre 1888, page 769.)

PENOT. — *Les cités ouvrières du Haut-Rhin.* (*Bulletin de la Société industrielle de Mulhouse.* 1865.)

— *Les cités ouvrières de Mulhouse et du département du Haut-Rhin.* Nouvelle édition. Mulhouse et Paris, 1867, in-8.

REMAURY. — *L'ouvrier des mines de fer en Lorraine.* (*La Réforme sociale.* 4e année. 15 mars 1884, page 297.)

SCHULTZ. — *Mulhausener System.* Hambourg.

SCHALL. — *Arbeiterquartier in Mülhausen.* Berlin, 1877.

VÉRON (Eugène). — *Les institutions ouvrières de Mulhouse et des environs.* 1866, in-8.

Arbeiterquartier in Mulhausen. Allgemeine Bauzeitung. 1837.

Arbeiterstadt in Mühlhausen. Rombergs Zeitschrift für prakatisch Baukunst, 1861.

Bulletin de la société industrielle de Mulhouse. Hygiène ouvrière, etc. Gr. in-8 avec nombreuses planches. 1889. 59e année. Paris et Nancy, Berger-Levrault et Cie.

Les Cités ouvrières de Mulhouse, leurs bains et lavoirs. 3e édition. Mulhouse, 1882.

Enquête décennale sur les institutions d'initiative privée destinées à favoriser l'amélioration de l'état matériel et moral de la population de la Haute-Alsace. — Rapport présenté à la Société industrielle par son comité d'utilité publique. Mulhouse, 1878. (Logements, page 212 et suiv.)

Express. — (Journal de Mulhouse.)

AMÉRIQUE (États-Unis de l')

ALLINSON. — Groundrent in Philadelphia. Philadelphie, 1888.

BARNARD (C.). — Cooperation as a business. Putnam. New-York, 1881.

CARROLL D. Wright. — *Report on the Factory system of* the United States. — Washington, 1884.

DEXTER. — *Cooperative Savings and Loan Associations*. New-York, 1889.

DUVERGIER DE HAURANNE. — *Huit mois en Amérique*. Lettres et notes de voyage, 1864-65. (*Revue des Deux-Mondes*, 1866.)

MEYER. —Déposition devant la Commission d'enquête anglaise de 1884.

PAINE (B. J.). — *Homes for the people*, 1881.

RAFFALOVICH (A.). — *Le logement des ouvriers à New-York. (Journal des Économistes,* 15 décembre 1886, p. 412.)

Les Sociétés de construction aux États-Unis. (*Économiste français,* 1889.)

SMITH (Stephen M. D.). — *Methods of improving the homes of the poor*. New-York, 1885.

WHITE (Alfred T.). — *Better homes for Workingmen.* (Prepared for the twelfth national conference of Charities, held at Washington. June, 1885.) (Brochure de 20 pages.)

WRIGLEY (E.). — *How to manage building associations.* Philadelphie, 1873.

— *The Working man's way to wealth.* A practical treatise on building association. Philadelphie, 1874.

American Social Science Association. Saratoga Papers on health and social economy. 1888.

Association for improving conditions of the poor. *Rapports.*

Building association and home journal. Philadelphie.

Charities aid association. *Rapports.*

Cooperation in the United States (*History of*). Baltimore, 1888.

Enquête sénatoriale américaine sur les relations du capital et du travail.

Foreign office Report. N° 43, 1887. People's Banks in the United States.

Improved dwellings for the labouring classes. New-York, 1877.

Improved dwelling for the labouring classes. The Need and the way to meet it on strict commercial principes, in New-York and others cities. New-York. G. P. Putnam's sons, 1879. (Brochure avec plans de 45 pages).

Law affecting tenement and lodging houses, published by Association for improving condition of the poor.

AUTRICHE-HONGRIE

BOMCHES. — *Arbeiterhauser auf der Pariser Ausstellung von 1878.* Vienne, 1878.

ESTERHAZY (le comte N.-M.). — *Le Socialisme et les classes ouvrières.* Vienne, 1884.

FOERSTER (L.). — *Entwurf für Arbeiterwohnungen in Wien.* Allgemeine Bauzeitung, 1879.

KOROSI (Joseph). — *Die Bauthätigkeit Pest's in den Jahren 1870 und 1871.* (Statistique des constructions.) Pest, 1872, 36 pages.

— *De l'influence des habitations sur les causes de décès et sur la durée de la vie.* Buda-Pesth, 1877.

— *Die Hauptstadt Budapest im Jahre* 1881. Resultate der Volksbeschreibung und Volkszahlung vom 1. Januar 1881. Tome I. (Maisons et conditions d'habitation.) Berlin, 1881, gr. in-4, 176 pages.

— *Die Baüthätigkeit Budapest's in den Jahren 1875-1884.* (Statistique des constructions.) Berlin, 1886, in-4, 56 pages.

MISCHLER. — *Wohnverhältnisse in œsterreichischen Städten.* Vienne, 1888.

RAFFALOVICH (A.). — *Le logement de l'ouvrier en Autriche.* (*L'Économiste français* du 27 avril 1889.)

RATKOWSKY. — *Reform der Wohnungszunstände.* Vienne, 1871.

ROMSTORFER. — *Arbeiterwohnhaus.* Vienne, 1888.

SAX. — *Die Wohnungszustände der Arbeitenden Klassen und ihre Reform.* Vienne, 1869.

SCHMOLLER (Ge). — *Jahrbuch fur Gesetzgebüng.* (Annuaire de législation. 1re année, 2e livraison.)

STEINER (Dr Maxime). — *Sur l'établissement de maisons d'habitation d'ouvriers à Vienne,* d'après un discours prononcé dans l'assemblée des ingénieurs et architectes, tenue à Vienne, le 15 mars 1884. Vienne, 1884.

UNGER (Joseph). — *Die Arbeiter-Wohnhaüser im X Bezirke* (*Favoriten*) *in Wien.* Wien, 1886.

WIST. — *Arbeiterwohnhaus auf der Wiener Ausstellung,* 1877.

WURM (Louis). — *Wiener Westend Bauten.* (Constructions de l'ouest de la ville de Vienne.)

Das Oestreichische Staedte-Büch. (Livre des villes autrichiennes.)

Gruppe XX der Jubilaums gewerbe Ausstellung. Vienne, 1888.

Liebig et Cie (Précis historique des établissements industriels de la maison). Leipzig, typographie Gieske et Devrient, 1867.

Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Montanwerke von D. Starck. Pilsen, 1888.

Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Arbeiter des burgerlichen Brauhaus. Pilsen, 1888.

Wohlfahrtseinrichtungen zu Gunsten der Arbeiter der Fabrik Breitfaldt, in Prage. Prague, 1888.

BELGIQUE

ANDRIMONT (J. d'). — *Notice sur les installations ouvrières de la Société civile des charbonnages du Hasord.* Liège, 1875.

BERTRAND. — *Le logement de l'ouvrier et du pauvre en Belgique.* 1888. Bruxelles et Paris. (Bureaux de la *Revue socialiste.*)

DUCPÉTIAUX. — Rapport sur un projet d'association pour la construction d'habitations ouvrières à Bruxelles. Bruxelles, 1857.

— *Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations à Bruxelles.*

FUISSEAUX AINÉ (J.-D.). — *Des habitations ouvrières.* Bruxelles, in-8°, 1864. 48 pages.

LAGASSE (Ch.) — Note sur les logements d'ouvriers. Commission du travail, 3e section. Bruxelles, 1886.

LECLERC (L.). — Compte rendu de l'enquête officielle faite sur les habitations ouvrières de la province de Liège, 1887.

LEPAS (A.-J.). — *Coup d'œil sur la situation de la classe ouvrière de Verviers.*

LEBON (Dr F.). — *Des habitations ouvrières de Nivelles.* Nivelles, 1888, avec planches.

MÉEUS (Eugène). — Rapport à la troisième section de la Commission du travail sur les logements d'ouvriers. Bruxelles, A. Lesigne, 1886.

— Rapport supplémentaire sur les logements d'ouvriers, habitations à bon marché. Commission du travail, troisième section. Bruxelles, 1887.

VANDERLINDEN. — *Étude sur l'amélioration des habitations*

ouvrières et sur l'organisation du domicile de secours en Belgique. In-8, 1875.

VLEMNICKX (le Dr V.). — Rapport au ministre de l'Intérieur belge sur la construction des habitations de la classe ouvrière. 1887.

Maisons ouvrières construites par le bureau de bienfaisance d'Anvers. In-4, 1869.

Projet d'association financière pour l'amélioration des habitations et l'assainissement des quartiers habités par la classe ouvrière de Bruxelles. Bruxelles, 1846.

Mémorial belge (le). Organe spécial des familles, des associations philanthropiques et autres. Bruxelles.

Notice sur les travaux de la Société anonyme liégeoise des maisons ouvrières. Liège, J. Desoer, 1876.

Bureau de bienfaisance de Nivelles. Moyen pratique de faciliter aux classes laborieuses l'accès du capital et de la propriété. Broch. Nivelles, 1885.

Statuts de la Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise. Bruxelles, E. Guyot, 1868. Broch. de 34 pages.

Société anonyme des habitations ouvrières de l'agglomération bruxelloise. Rapports présentés à l'assemblée générale des actionnaires. Bruxelles.

Ville de Liège. Maisons d'ouvriers. Rapport de la Commission instituée par le collège des Bourgmestres et Echevins pour l'étude des moyens de parvenir à l'amélioration générale des logements de la classe ouvrière. Décembre 1886. Liège, Redouté.

Société verviétoise pour la construction des maisons d'ouvriers. Statuts. Verviers, Ch. Vinche, 1870. Broch. de 18 pages.

DANEMARK

HANSEN (P. Ch.). — *Uber die Arbeiterwohnungen in Danemark*. 1879.

HORNEMANN (Dr E.). — *Cités ouvrières en Danemark*. Copenhague. 1876.

KNUDSEN. — *Exposé statistique des institutions et sociétés danoises ayant pour but l'amélioration des classes ouvrières et peu aisées.* Copenhague, 1876.

Comptes rendus des opérations de la société des ouvriers pour la construction des maisons d'ouvriers à Copenhague.

ESPAGNE

REBOLLEDO. — *Casas paro obreros.* Vuéda et hijos de Geliano.

GRANDE-BRETAGNE ET IRLANDE (Royaume-uni de)

AKROYD (Edw.). — *Improved dwellings for the Working classes.* London, 1862.

BEGG (James). — *Report of the committee on houses for the Working classes* in connexion with social morality to the general assembly of the freechurch of Scotland. Edimbourg, 1862.

BOOTH (Charles). — *East London.* 1889.

CHADWICK (Edwin). — *Les logements des classes salariées.* Broch. 1877.

CHILD (G. W.). — *Dwelling-Houses of the Poor and the Sanitary Legislation.* (*Contemporary Review.* 1886.)

CUBIT NICHOLS (D.). — *Report on the Parish of St James and St John Clerkenwell* presented to the Secretary of State for the Home Department. London, 1884.

— *Report on the sanitary condition of the Hamlet of Mile End Old Town.* London, 17 mars 1886.

DUCPÉTIAUX. — *De l'amélioration des habitations des classes ouvrières en Angleterre.*

DUFF. — *Health in the dwellings.* Conférences. 1884.

— *Legal obligation in respect to dwellings of the poor.* 1884.

FALIGAN (E.). — *L'amélioration des logements ouvriers et l'initiative privée en Angleterre.* 1886.

GATTLIFF (Charles). — *On improved dwellings and their beneficial effect on health and morals and suggestions for their extension.* London, 1875.

HARE. — *Thoughts on the Dwellings of the People.* Charitable Estates, Improvment and Local Government in the Metropolis. London, 1862.

HARROD (H. D.). — *On the creation of a Building Fund.* London.

HAMER (John), Esq. — Voir : Rapport annuel du « *Mansion House Council* ».

— *The best means, legislative or other, of securing those improvments in the Dwellings of the Poor.* London.

HILL (Miss Octavia). — *Homes of the London Poor.* London, 1875.

HOLE (James), Esq. — *The Homes of the Working classes* (les Maisons des classes laborieuses). London, 1866, 1 vol. in-8 de 214 pages avec un grand nombre de dessins et de plans.

— *Suburban Dwellings and cheap Railway Fares.* London.

HOUSSOULLIER (Ch.). — *Habitations ouvrières en Angleterre.* (*Gazette des architectes et du bâtiment.* Planches, 1875.)

INGHAM. — *Dwellings of the Poor.* 1889.

JONES (A.) — *Homes of the Poor in Westminster. Dwellings for the Poor.* (Health Exhibition Conferences.)

LAVERGNE (Léonce de). — *Essai sur l'économie rurale de l'Angleterre, de l'Écosse et de l'Irlande.* Paris, 1 vol. 1854.

LE PLAY (F.). — *Les ouvriers européens.* Le menuisier de Sheffield. (Tome III, p. 397.)

LOCH (G.). — *Dwelling of the poor.* 1882.

MEARNES. — *Bitter cry of outcast London.* 1883.

NADAUD (Martin). — *Histoire des classes ouvrières en Angleterre.* Paris, E. Lachaud. 1872.

PLATT SAM (E.). — *Building Societies. Not as they are, but as they should be.* London, 1877.

PLENER (Dr E. von). — *Die Englischen Baugenossenschaften.* Vienne, 1873.

RAFFALOVICH (Arthur). — *La misère en Angleterre :* Bristol. Broch. in-8. Paris, Guillaumin.

RAWLINSON (S. K.). — *Social and national influence of the domiciliary condition of the people.* 1883.

RIBTON TURNER. — *Vagrants and Vagrancy.* 1887.

ROBERTS (Henry). — *The Dwellings of the labouring classes.* Londres,

1851. (Cet ouvrage a été traduit et publié par les soins du Ministre du commerce de France.)

ROBERTS. — *Arbeiterwohnungen in England.* Allgemeine Bauzeitung. 1850.

ROBERTS (H.). — Das Musterhaus für Arbeiterfamilien von H. R. aus dem Englischen übersezt von Busse. Potsdam, 1852.

RUNGE (L.). — *Wohnhaüser für vier Arbeiterfamilien in London.* Zeitschrift für Bauwesen. 1852.

RUPRECHT (D^r). — *Die Wohnungen der arbeitenden Klassen in London*, 1884.

— *Wohnungen der Arbeitenden Klassen in England.* 1884.

SCHLOSS. — *The Homes of the poor.* London, 1885.

SCRATCHLEY (Arthur). — *A practical treatise of building and land societies.* London, 5e édition, 1875.

SIMS (Georges R.). — *How the poor live.* 1883.

SPENCER (Ed.). — *Artizan's and Labourer's Dwellings.* 1881.

— *Homes of Working Classes in Dublin.* London, 1884.

WEYLAND. — These forty years. London city. Tumon, 1887.

Architect (The). — A Journal of art civil Engineering and Building. London, Gilbert Wood.

Artizan's, Labourer's and general Dwellings company, limited (The). A short account of its origin, developpment and estates. London, 1883.

Builder (The). — (La collection.)

Dwellings houses of London poor. (*Quarterly Review.*) London, 1858. — Janvier 1884.

Dwellings of the poor. — Report of the dwellings committee of the charity organisation Society. London, 1881.

East End Dwellings Company. — *First Report of the constabulary commissioners.* London, 1839.

General description of the Artizan's and Labourer's Dwellings, erected by the honourable the commissioners of Severs of the City of London, on a site situated betwen Middlesex street and Houndsditch, in the word of Portsaken in the year 1884-85. London, 1885.

Mansion House Council on the Dwellings of the people. *Reports.* London.

Pauperism and cottage allotments. — Christian observer. London, 1 vol., 1832.

Peabody's Gift to the poor of London (Mr). Statement of the Trustees. London, 1865.

— Rapport des commissaires chargés d'exécuter la donation de 150,000 francs faite par M. Peabody pour créer à Londres l'œuvre la plus utile pour améliorer le sort des classes laborieuses. London, 1865.

Prospectus of the tenant cooperation limited. 1888.

Report of the commissioners of inquiring into the state of large town and population districts. London.

Report made by the Royal Commission on the Housing of the Working classes in 1865. London.

Report from the select committee on Artizan's and Labourers'dwellings, printed 19th June 1882.

The improved dwellings Company limited. — Special report of the directors upon the work accomplished during twenty one years. Broch. avec plans. Londres, 1884.

Reports of Her Majesty's representative abroad on the tenure of dwelling houses. 1884.

The Royal Commission of the Housing of the Working classes. Rapport. 4 volumes in-4. Londres, 1885.

Rapports annuels du « *Mansion House Council on the dwelling of the poor* ». (Le dernier paru contient les travaux de ce conseil jusqu'au 31 décembre 1888; il est rédigé par M. John Hamer.)

Statistics of dwellings improvments in the Metropolis. London, 1864.

Westgarth prize essays on the street realignment, reconstruction and sanitation of central London and of the rehousing of the poorer classes. 1886.

What to do and how to do it, a manual of the law affecting the housing and sanitary condition of Londoners.

ITALIE

SAY (Léon). — *Dix jours dans la Haute-Italie.* Broch. in-8. Paris, Guillaumin et Cie.

Statuto della Societa anonima cooperativa per la costruzione ed il risanamento di caze per operai in Bologna, Allegato all'atto costitutivo della Societa stipulato a rogito Bavarelli. 23 mars 1884. Bologne, 1884. Broch. de 16 pages.

Relazione del consiglio d'amministrazione all' assemblea ordinaria del 20 marzo 1886. Societa anonima cooperativa per la costruzione ed il risanamento di case per gli operai in Bologna. Bologne, 1886.

PAYS-BAS

Marken (Van J.). — *La question ouvrière à la fabrique néerlandaise de levure et d'alcool.* Essai de solution pratique. Paris, A. Chaix, 1881.

RUSSIE

Leroy-Beaulieu (Anatole). — *L'Empire des tzars et les Russes.* 2 vol. in-8.

Besobrasoff (W.).— *Études sur l'Économie nationale de la Russie.*

Loransky (A.). — *Aperçu sur les institutions subsidiaires pour les ouvriers attachés aux établissements métallurgiques en Russie.* Saint-Pétersbourg, 1876.

Mathaei (F.). — Wirthschftliche Hulfsquellen Russland. 1883.

SUÈDE

Printzokôld (D. O.). — *Rapport sur l'hygiène, le sauvetage et la condition des classes ouvrières en Suède.* — Stockholm, 1876.

SUISSE

Becker et Bornig. — Wie Arbeiterwohnungen gut und gesund einzurichten und zu erhalten sind. Basel, 1859.

BÖHMERT (Dr). — *Arbeiterverhaltnisse in der Schweiz*. Zurich. 1873.

BORNIG. — Voir : BECKER.

DAMETH. — *La question des petits logements à Genève*. Genève, 1877.

ENGELS (Fr.). — *Zür Wohnungsfrage*. — Zurich, 1887.

LOMBARD (B.). — *Projet d'une cité économique à Genève* ou réponse au programme posé par l'administration municipale de Genève sur la construction de petits logements à bon marché. Genève, 1877.

LANGE (D.). — *Rapport sur les Baugenossenchaffen*. Congrès de Stuttgard, 1865.

MATTHEY (G.).— *Mémoire relatif à la création de logements pour les personnes peu aisées* (à Genève). Genève, 1877.

MOYNIER (Gustave). — *Les Institutions ouvrières de la Suisse*. Paris, 1867, in-8.

MOSCHELL (J.). —*La question des logements économiques à Genève*. Genève, 1877.

RAOUX (E.). — *La cité des familles*. Projet de construction aux environs de Lausanne, d'un établissement semblable au Familistère de Guise. Lausanne, 1876.

SCHINDLER ESCHER. — *Des maisons d'ouvriers isolées dans la campagne*. Zurich, 1885. (Inséré dans la *Gazette de la Société des architectes et ingénieurs*. N° 33, 1885.)

VEGRASSAT (Henri). — *Amélioration des conditions hygiéniques des logements de la classe ouvrière à Genève*. Genève, 1864.

Mémoires couronnés à la suite du concours institué par la ville de Genève sur la question des petits logements. Genève, J. Carey. 1 vol. 1877.

Comptes rendus présentés aux assemblées générales de l'association coopérative immobilière de Genève. Genève. Charles Pfeffer.

Bulletin de la Société génevoise d'utilité publique. Genève. (La collection.)

LISTE ALPHABÉTIQUE

(Avec l'indication de la page après chaque nom)

Des Membres adhérents, Délégués, etc., qui ont pris part aux Travaux du Congrès

MM.

FRANCE

ALLEMAGNE

ALSACE

TABLE GÉNÉRALE DES MATIERES

TYPOGRAPHIE

EDMOND MONNOYER



LE MANS (SARTHE)

LES ANNALES ÉCONOMIQUES

5e ANNÉE — TOME X

La Revue paraît le 5 et le 20 de chaque mois

CONDITIONS D'ABONNEMENT

Paris : Un an, 20 fr. ; Départements : Un an, 22 fr. ; Étranger : Un an, 24 fr.

Prix du numéro : 1 fr. 50

Les Abonnements partent du 5 de chaque mois

On s'abonne sans frais dans tous les Bureaux de poste de France et de l'Union postale.

Ce Recueil est honoré de Souscriptions des Ministères du Commerce et de l'Industrie, de l'Agriculture, de la Marine et des Colonies, du Conseil municipal de Paris, des Grandes Administrations de l'Etat et des Principales Ecoles de commerce de France et de l'Etranger; il figure également dans les Grandes Bibliothèques et dans les Cercles.

ARMAND MASSIP, *Directeur-Gérant;*
EMILE BERR, membre de la Société d'économie politique, *Rédacteur en chef;*
LOUIS MAGNÉ, *Secrétaire de la Rédaction.*

COMITÉ DE RÉDACTION :

MM.

BARBE, ✻, député; BARBEY, ✻, sénateur; LÉON BOURGEOIS, ✻, et BURDEAU, ✻, députés; E. CHABRIER, O ✻, administrateur de la Compagnie générale transatlantique; G. COMPAYRE, ✻; PAUL DESCHANEL, ✻, député; LÉON DONNAT, O ✻, membre du Conseil municipal de Paris; EUGÈNE ETIENNE, FÉLIX FAURE, ✻, députés; FERNAND FAURE; FOURNIER DE FLAIX, publiciste; GERVILLE-REACHE, député; ISAAC, sénateur; JAMAIS, député; JAURES; JOURDAN, ✻, directeur de l'Ecole des Hautes Etudes commerciales; DE LANESSAN et A. PRADON, députés; ARTHUR RAFFALOVICH, ✻, publiciste; JULES RUEFF, armateur; SABATIER; YVES GUYOT, député; E. LEVASSEUR, O. ✻, membre de l'Institut.

CORRESPONDANTS ÉTRANGERS :

MM.

M. MATAJA, professeur à l'Université de Vienne (Autriche); VAN HOUTEN, membre de la deuxième chambre des Etats Généraux de la Haye; J. WEILLER, ingénieur aux charbonnages de Mariemont et Bascoup (Belgique).

Les **Annales Économiques** contiennent :

Des études inédites émanant des écrivains les plus autorisés, sur toutes les questions d'économie politique et sociale ;

Une analyse et un commentaire des principaux articles de revues, de journaux et de documents officiels ayant trait à l'économie politique ;

Une revue générale de tous les faits économiques de la France et de l'Etranger ;

Une chronique du mouvement financier : Budgets, Banques d'Etat, Etablissements de crédit, Emissions, Chemin de fer, Affaires industrielles ;

Une revue des Livres, des Congrès, des Sociétés et des Conférences.

Les **Annales Économiques** paraissent en livraison de 100 pages; elles forment donc un volume de 1200 pages chaque semestre.

Grâce au prix très modique de l'abonnement, elles constituent le plus avantageux des ouvrages de vulgarisation économique qui ait été créé jusqu'ici.

RÉDACTION ET ADMINISTRATION :

Place de l'École-de-Médecine, 4, rue Antoine-Dubois, PARIS

Typographie Edmond Monnoyer



